

LIGURIA PATRIMONIO S.r.l. a Socio Unico

**BILANCIO
AL 31 DICEMBRE 2016**

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 2016**

Signori Soci,

sottopongo alla Vostra approvazione il bilancio chiuso al 31 dicembre 2016 composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa e corredato dalla presente Relazione sulla Gestione.

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., Monte dei Paschi di Siena S.p.A., e Intesa Sanpaolo 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 rimborsato mediante il ricavato dalle vendite degli immobili entro il 22 giugno 2016.

Tuttavia, come si vedrà dettagliatamente nel prosieguo, la data di scadenza e i termini di rimborso del Finanziamento sono stati recentemente modificati per concordare con le Banche Finanziatrici un’estensione della durata del Finanziamento fino al 21 giugno 2022.

II. Attività esercitata nel corso dell’esercizio 2016

1. Nel corso dell’esercizio 2016, l’attività sociale ha riguardato principalmente:
 - (i) la negoziazione con gli Enti Finanziatori dell’accordo per l’estensione della durata del Finanziamento;
 - (ii) la trattativa per la vendita a Idea Fimit SGR S.p.A., quale gestore del Fondo di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato Housing Sociale Liguria (“**Idea Fimit**”) del 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**”);
 - (iii) la gestione e la dismissione degli altri immobili della Società.
2. All’inizio dell’esercizio l’originario debito in linea capitale per il Finanziamento ammontava ad euro 20.871.741,70.

In data 22 marzo 2016 Liguria Patrimonio ha ceduto, 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, al socio unico l'immobile di Via Boettola e il prezzo di euro 1.750.000,00, somma che è stata immediatamente destinato al rimborso obbligatorio del Finanziamento, il cui debito in linea capitale si era pertanto ridotto ad euro 19.121.741,40.

In data 10 febbraio 2016, la Società, previa approvazione dell'assemblea, aveva inviato agli Enti Finanziatori una nuova versione del Piano Industriale 2015-2027 predisposta dal precedente Advisor BNP Paribas REIM S.G.R. 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.

3. Successivamente agli scambi e alle interlocuzioni con gli Enti Finanziatori, anche al fine di adeguarsi alle richieste di modifica formulate da questi ultimi, in data 21 giugno 2016 la Società ha inviato, sempre previa approvazione dell'assemblea dei soci, 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.I.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 unmillionetrentamila,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 rispetto ad 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).

4. 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 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.

5. 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.

Successivamente, in data 25 ottobre 2016 Liguria Patrimonio e gli Enti Finanziatori hanno stipulato un atto di modifica del Contratto di Finanziamento a rogito del Notaio Lorenzo Anselmi (Rep. 62.107) (l' "**Atto Modificativo**") al fine, tra l'altro, di (i) posticiparne la data di scadenza sino al 22 giugno 2022; (ii) modificare l'originario piano di vendita degli Immobili e, di conseguenza, le tempistiche e le modalità di rimborso del Finanziamento e (iii) modificare i documenti di garanzia e l'atto di impegno di F.I.L.S.E. per estenderne la durata, l'efficacia e la validità conformemente alla nuova scadenza del Finanziamento, nonché confermare la validità, efficacia e durata delle garanzie.

L'Atto di Modifica recepisce il contenuto della richiesta di estensione formulata dalla Società sulla base del Nuovo Piano descritta in precedenza.

6. L'efficacia dell'Atto Modificativo era subordinata all'avveramento di determinate condizioni che si sono tutte verificate entro il termine contrattualmente previsto. Pertanto in data 15 novembre 2016, con scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Lorenzo Anselmi di Genova (Racc. 20.424) Liguria Patrimonio e gli Enti Finanziatori hanno provveduto a dare atto dell'intervenuta efficacia dell'Atto Modificativo attraverso la sottoscrizione di apposito atto di avveramento delle condizioni sospensive.
7. Come concordato a seguito dell'Atto Modificativo, in data 30 dicembre 2016 Liguria Patrimonio ha rimborsato la prima rata semestrale di euro 1.030.000 in linea capitale e, pertanto, alla chiusura dell'esercizio il debito verso gli Enti Finanziatori si è ridotto ad euro 18.091.741.



8. Quanto alla dismissione degli immobili, 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.

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 sono impegnati nell’ambito dell’Atto Modificativo 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 il rischio urbanistico legato all’intervento di *housing* sociale che intende realizzare nel Distretto AD7. Pertanto, l’esecuzione del Contratto Preliminare è subordinata, al verificarsi dell’approvazione di un progetto urbanistico operativo (c.d. “**PUO**”) presentato da Liguria Patrimonio quale proprietaria dell’area sulla base di un progetto a cura e spese 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.

In data 30 ottobre 2016 Liguria Patrimonio ha depositato presso il Comune della Spezia la documentazione relativa al PUO predisposta a cura e spese di Idea Fimit.

9. 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, l'Atto Modificativo 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.

In merito allo stato di avanzamento degli adempimenti per l'avveramento delle condizioni sospensive del Contratto Preliminare si rinvia alle successive sezioni III (fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio) e IV (prevedibile evoluzione della gestione).

10. 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 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.

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

Liguria Patrimonio si rivarrà su Acam degli eventuali costi ambientali addebitati da Idea Fimit in caso di bonifica del Distretto AD7.

12. 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.

L'*advisor* individuato da Acam e che ha ricevuto il gradimento degli Enti Finanziatori è Real Estate Advisory Group - REAG S.p.A. e risulta ancora in corso di predisposizione la relativa valutazione dell'immobile di Via Crispi.

13. 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.

La Commissione Tributaria Regionale di Genova con sentenza n. 297/2017, depositata in segreteria il 27 febbraio 2017, ha respinto integralmente l'appello proposto dall'Agenzia delle Entrate avverso la precedente sentenza della Commissione Tributaria Provinciale della Spezia n. 160/2016, condannando l'Agenzia alla rifusione delle spese legali di secondo grado.

Alla luce delle due sentenze completamente favorevoli e confortati dal parere dei legali che assistono Liguria Patrimonio, anche per l'esercizio 2016 è stata confermata la scelta di non appostare fondi rischi a fronte del contenzioso fiscale.

14. Quanto alla gestione del rapporto di locazione con Acam, alla data del 31 dicembre 2016 la Società vantava un credito nei confronti di Acam per l'importo complessivo di euro 378.649,48. Tuttavia, tale morosità allo stato risulta completamente sanata da Acam, la quale con il versamento effettuato in data 1° marzo 2017 ha provveduto a saldare tutti i canoni di locazione maturati nell'esercizio 2016.

Inoltre, con comunicazione in data 15 dicembre 2016 Acam ha formalizzato la disdetta dal Contratto di Locazione relativamente agli Immobili di Via Piave, Via Camposanto e Via Veneto con effetti a decorrere dal 26 luglio 2017. Pertanto, successivamente a tale data Acam riconsegnerà tali immobili e il canone annuo di locazione si ridurrà di un importo complessivamente pari a circa euro 129.648.

Si precisa peraltro che la disdetta da parte di Acam e la conseguente riduzione dei ricavi



da locazione a partire dal secondo semestre del 2017 è stata prevista nel Nuovo Piano.

15. Il bilancio al 31 dicembre 2016 si chiude con una perdita di esercizio di euro 53.717,15. 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 278.627 ed euro 310.431.

Infine, in osservanza del disposto dell'art. 2428, comma 3 c.c., precisiamo che:

1. la Società non ha sostenuto costi di ricerca e sviluppo;
2. con riguardo ai rapporti con le imprese controllate collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime, la Società ha in essere un contratto per l'assistenza amministrativa con il Socio Unico F.I.L.S.E. S.p.A. che prevede un corrispettivo annuale (oltre IVA) per il triennio 2017-2018-2019 ripartito come segue:
 - corrispettivo annuale per il 2017 Euro 70.000;
 - corrispettivo annuale per il 2018 Euro 55.000;
 - corrispettivo annuale per il 2019 Euro 40.000.

Inoltre il Socio Unico si è impegnato in forza di Accordo in data 22.06.2011 come modificato e prorogato in data 8.11.2016 a effettuare versamenti a favore della Società a titolo di aumento di capitale o versamento soci fino alla concorrenza dell'importo massimo di Euro 1.600.000,00;

3. la Società non possiede, anche per società fiduciaria e per interposta persona azioni di F.I.L.S.E. S.p.A.;
4. nel corso dell'esercizio non sono state acquistate o alienate dalla Società azioni di F.I.L.S.E. S.p.A.;
5. 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;

6. la Società non gestisce liquidità finanziarie e non ha utilizzato e non utilizza strumenti finanziari alternativi. La Società ha un debito per il Finanziamento per complessivi Euro 18,092 milioni a tasso variabile di mercato (spread di 180 b.p. su Euribor 3 mesi). La Società non ha coperto il rischio tasso su tale finanziamento.
7. 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 mila annui oltre ISTAT, che si ridurrà per un importo pari a circa Euro 130 mila su base annua a decorrere dalla fine di luglio 2017. Il pagamento trimestrale di detta locazione non è coperto da garanzie.
8. 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	2016	2015
Ricavi delle vendite e delle prestazioni (fitti attivi)	877.087	982.988
Ricavi diversi	107.629	1
Costi esterni operativi e di funzionamento	331.673	223.851
Oneri diversi di gestione	104.676	122.553
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	548.366	636.585
Ammortamenti ed accantonamenti	274.736	341.405
Accantonamenti per rischi ed oneri	0	0
<i>RISULTATO OPERATIVO</i>	<i>273.630</i>	<i>295.181</i>
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	-310.315	-382.758
Risultato dell'area straordinaria	0	-5
RISULTATO LORDO (EBIT)	-36.685	-87.581
Imposte sul reddito	-17.032	-14.476
RISULTATO NETTO	-53.717	-102.058
MEZZI PROPRI	2.472.307	2.526.024
ROE Lordo	-1,48%	-3,47%
ROE Netto	-2,17%	-4,04%

Capitale investito	20.768.120	23.759.330
Liquidità immediate	55.121	1.124.959
Passività	18.295.813	21.193.306
Quoziente di indebitamento	740,03%	839,00%
Margine di tesoreria	0,30%	5,31%


Signori Soci,

il bilancio al 31 dicembre 2016 si chiude con una perdita di esercizio pari ad euro 53.717,15 che si propone di coprire mediante l'utilizzo della residua "Riserva da Conferimento" da ridurre, in misura corrispondente alle complessive perdite, da euro 116.023,78 ad euro 62.306,63.

Vi ringrazio per la fiducia accordatami e Vi invito ad approvare il bilancio dell'esercizio 2016 nella impostazione proposta.

Genova, 21 marzo 2017

L'AMMINISTRATORE UNICO
(Dott. Cristiano Lavaggi)



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 31/12/2016**STATO PATRIMONIALE**

	Esercizio	Esercizio
A T T I V O	2 0 1 6	2 0 1 5
A) CREDITI VERSO SOCI		
. per versamenti già richiamati		
Totale A)	-	-
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I. IMMATERIALI		
1) Costi di impianto e ampliamento	-	27.861
-) Quota di ammortamento	-	(27.861)
Totale B.I)	-	-
II. MATERIALI		
1) Immobili	12.191.702	14.039.706
-) Fondo di ammortamento	(1.433.143)	(1.322.039)
Totale B.II)	10.758.559	12.717.667
III. FINANZIARIE		
1) Partecipazioni in:		
d) altre imprese	4.000.000	4.000.000
Totale B.III)	4.000.000	4.000.000
Totale B)	14.758.559	16.717.667
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I. RIMANENZE		
4) Aree da edificare ed edifici da valorizzare	5.476.014	5.476.014
Totale C.I)	5.476.014	5.476.014
II. CREDITI		
1 Verso clienti	378.649	373.226
4-bis) Crediti tributari	45.886	38.191
5 Verso altri	-	-
Totale C.II)	424.536	411.417
IV. DISPONIBILITA' LIQUIDE		
1) Depositi bancari e postali	54.685	1.124.733
3) Denaro e valori in cassa	436	226
Totale C.IV)	55.121	1.124.959
Totale C)	5.955.671	7.012.390

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

2) Risconti

	<u>53.890</u>	<u>29.273</u>
Totale D)	<u>53.890</u>	<u>29.273</u>

20.768.120	23.759.330
------------	------------

PASSIVO	Esercizio 2 0 1 6	Esercizio 2 0 1 5
---------	----------------------	----------------------

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	116.024	218.082
VIII	Utili/(Perdite) portati a nuovo	-	-
IX	Utili/(Perdite) dell'esercizio	<u>(53.717)</u>	<u>(102.058)</u>
	Totale A)	<u>2.472.307</u>	<u>2.526.024</u>

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

2) Per imposte, anche differite

3) Altri:

. Fondo per interventi su immobili

	-	-
	-	40.000
Totale B)	<u>-</u>	<u>40.000</u>

D) DEBITI

4) Banche

di cui:

- esigibili entro 12 mesi

- esigibili oltre 12 mesi

7) Verso fornitori

12) Tributari - (esigibili entro 12 m.)

14) Altri debiti

	18.091.742	20.871.741
	2.060.000	3.810.000
	16.031.742	17.061.741
	117.983	201.553
	86.088	114.248
	-	5.763
Totale D)	<u>18.295.813</u>	<u>21.193.306</u>

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

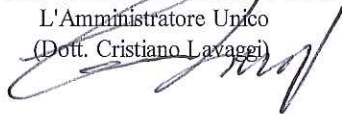
Totale E)	<u>-</u>	<u>-</u>
------------------	----------	----------

20.768.120	23.759.330
------------	------------

CONTO ECONOMICO		Esercizio 2 0 1 6	Esercizio 2 0 1 5
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1) Ricavi delle vendite e prestazioni :			
a) Fitti attivi		877.087	982.988
2) Variazione delle rimanenze di aree da edificare ed edifici da valorizzare		-	-
5) Altri ricavi e proventi		107.629	1
Totale A)		984.716	982.989
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) Costi aree da edificare ed edifici da valorizzare		-	-
7) Per servizi		331.673	223.851
10) Ammortamenti e svalutazioni :			
a) Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali		-	27.861
b) Ammortamenti ordinari delle immobilizzazioni materiali		274.736	313.544
Svalutazione rimanenze aree da edificare ed edifici da valorizzare		-	-
12) Accantonamenti per rischi e oneri		-	-
14) Oneri diversi di gestione		104.676	122.553
Totale B)		711.085	687.808
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)		273.630	295.181
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
16) Altri proventi finanziari		116	1.700
17) Interessi e altri oneri finanziari		(310.431)	(384.457)
Totale C)		(310.315)	(382.758)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIA			
Totale D)		-	-
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI			
20) Proventi straordinari		-	2
21) Oneri straordinari		0	(7)
Totale E)		0	(5)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		(36.685)	(87.582)
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
IRAP		14.888	14.476
IRES		2.144	-
Imposte differite		-	-
23) UTILE/(PERDITA) DELL'ESERCIZIO		(53.717)	(102.058)

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

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.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
2016

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.

Si è tenuto conto delle modifiche apportate dal D.lgs. 139/2015 e recepite dai nuovi principi contabili, applicabili a decorrere dal bilancio chiuso al 31 dicembre 2016.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2016 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario.

La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma – obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio – consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

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

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Dopo la chiusura dell'esercizio si segnala, in particolare l'avanzamento dell'iter di adozione del PUO da parte del Comune della Spezia.



Con Delibera di Giunta n. 66 in data 6 marzo 2017 il Comune della Spezia ha adottato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. n. 36/1997, il PUO relativo al Distretto AD7 di Via Fontevivo.

Gli uffici comunali hanno comunicato alla Società che l'avviso per la presentazione di osservazioni al PUO da parte dei terzi verrà pubblicato sul BURL del 22 marzo 2017, con termini per presentazione di osservazioni a decorrere dal 25 marzo 2017 e relativa scadenza del 24 aprile 2017.

Al contempo, il Comune della Spezia con nota prot. n. 27782 del 13 marzo 2017 ha trasmesso il PUO a Regione Liguria e a Provincia della Spezia per la decorrenza del termine di 60 giorni per le osservazioni da parte degli Enti.

Pertanto, la fase intermedia delle osservazioni dovrebbe concludersi entro il 15 maggio 2017 e, successivamente, il Comune potrà approvare definitivamente il PUO.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE E CONTINUITÀ AZIENDALE

Sulla base del parere del consulente legale incaricato, allo stato l'organo amministrativo ritiene ragionevole ipotizzare che il PUO possa essere approvato definitivamente dalla Giunta Comunale entro il termine per l'avveramento della condizione del 31 maggio 2017 previsto nel Contratto preliminare con Idea Fimit e che, pertanto, entro il 30 giugno possa essere stipulato il rogito definitivo di vendita con l'incasso del prezzo di euro 5.000.000, che verrà destinato per euro 4.400.000 a rimborso obbligatorio del Finanziamento da imputare alle prossime rate in scadenza, mentre il prezzo residuo di euro 600.000 verrà depositato, come previsto dagli accordi con gli Enti Finanziatori, sul conto cash collateral a controgaranzia della garanzia ambientale da rilasciare a favore di Idea Fimit.

Anche laddove non fosse possibile, per ritardi tecnici, pervenire alla stipula del contratto definitivo di vendita del Distretto AD7 entro il 30 giugno 2017, sulla base del parere del consulente legale incaricato e dello stato di avanzamento del

procedimento di approvazione del PUO si può ragionevolmente prevedere che Idea Fimit manterrebbe comunque l'interesse a concludere l'acquisto e, pertanto, potrà essere concordato un eventuale differimento dell'esecuzione del Contratto Preliminare di 3/6 mesi della vendita.

In tale ipotesi, ad avviso del consulente legale della Società, l'estensione del finanziamento non perderebbe comunque efficacia poiché non si verificherebbe completamente la condizione risolutiva ivi prevista.

Sotto il profilo giuridico e legale, pertanto, anche nel caso di differimento dell'esecuzione del Contratto Preliminare Liguria Patrimonio sarebbe 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.

In questo scenario, anche a prescindere dall'effettiva vendita del Distretto AD7 entro il 30 giugno 2017, nei prossimi 12 mesi la Società dovrebbe fare fronte a due rate del Finanziamento in scadenza al 30 giugno 2017 e al 31 dicembre 2017, per complessivi euro 2.060.000. Tali rate sarebbero comunque pagabili dalla Società mediante i ricavi dall'attività di locazione nonché mediante l'intervento del socio unico F.L.L.S.E. che si è impegnato a intervenire a sostegno di Liguria Patrimonio fino alla concorrenza dell'importo di euro 1.600.000. A tal fine, la Società provvederà comunque prudenzialmente ad inviare una richiesta al socio unico di versamento alla Società dell'importo necessario per coprire la rata del Finanziamento in scadenza al 30 giugno 2017, richiesta di versamento che sarebbe risolutivamente condizionata e verrebbe meno in caso di vendita effettiva del Distretto AD7 entro la medesima data.

Sulla base delle ragionevoli e fondate assunzioni e delle previsioni di cui sopra, il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2016 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.

VOCI DELL'ATTIVO

Immobilizzazioni materiali (voce B.II)

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori rettificato dai corrispondenti fondi di ammortamento, e sono costituite da terreni e fabbricati siti in La Spezia.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, delle immobilizzazioni materiali sono calcolate, attesi l'utilizzo la destinazione e la durata economico-tecnica, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente:

- 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 esposti al presumibile valore di realizzo.

In applicazione dei nuovi principi contabili si evidenzia che non vi sono crediti per i quali risulta applicabile il criterio del “costo ammortizzato”.

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 stati determinati secondo il criterio dell’effettiva competenza temporale dell’esercizio.

In applicazione dei nuovi principi contabili si evidenzia che i costi accessori sostenuti per l’Estensione del Contratto di Finanziamento sono stati imputati a conto economico rilevando un risconto attivo calcolato sulla base dell’effettiva competenza temporale rispetto all’intera durata del finanziamento.

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 dal valore residuo della "Riserva da Conferimento", così come risultante a seguito della copertura delle perdite consuntivate negli esercizi precedenti. 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).

Debiti (voce D)

I debiti sono rilevati al loro valore nominale, eventualmente modificato in occasione di rettifiche di fatturazione.

Con riferimento ai nuovi principi contabili si evidenzia che non si è optato per l'applicazione del criterio del "costo ammortizzato".

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) II. Immobilizzazioni materiali

	al 31.12.2016	al 31.12.2015	Variazione
1) Terreni e fabbricati	10.758.559	12.717.667	(1.959.108)

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 31/12/2015	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	3.944.877	922.776	369.111	369.111	1.684.372	5.427.422	12.717.667
Variazioni esercizio	Fabbricati					(1.293.603)		(1.293.603)
	Terreni					(554.401)		(554.401)
	F.do amm.to					(163.632)		(163.632)
	Amm.to	(105.336)	(24.640)	(9.856)	(9.856)	-	(125.048)	(274.736)
Valori al 31/12/2016	Fabbricati	3.511.216	821.335	328.534	328.534	-	4.168.275	9.157.894
	Terreni	877.804	205.334	82.134	82.134	-	1.786.404	3.033.808
	F.do amm.to	(549.479)	(128.533)	(51.413)	(51.413)	-	(652.305)	(1.433.143)
Valore netto al 31/12/2016		3.839.541	898.136	359.255	359.255	-	5.302.374	10.758.559

B) III. Immobilizzazioni finanziarie

	al 31.12.2016	al 31.12.2015	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 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, le previsioni di chiusura relative all'esercizio 2016 portate all'attenzione dell'Assemblea dei soci del 19 ottobre 2016 evidenziavano un risultato dell'esercizio in utile per Euro/000 2.459 ed un Patrimonio netto stimato alla data del 31 dicembre 2016 pari ad Euro/000 47.408. Positive anche le previsioni 2016 a livello di consolidato di Gruppo, che evidenziavano un utile per Euro/000 5.444 ed un Patrimonio netto stimato alla data del 31 dicembre 2016 pari ad Euro/000 99.244. I dati di budget relativi all'esercizio 2017 approvati dall'Assemblea dei soci del 9 marzo 2017 evidenziano per ACAM S.p.A. un utile pari ad Euro/000 584 ed un

Patrimonio netto pari ad Euro/000 47.992, per il consolidato di Gruppo un utile pari ad Euro/000 2.429 ed un Patrimonio netto pari ad Euro/000 101.659.

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

C) I. Rimanenze

	al 31.12.2016	al 31.12.2015	Variazione
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 2016 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 31.12.2016	al 31.12.2015	Variazione
II. Crediti	424.536	411.417	13.119



Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Clienti	378.649		378.649
Crediti tributari	45.886		45.886

Trattasi di crediti per fatture emesse nei confronti del cliente ACAM S.p.A. per € 378.649,48.

Tale importo è costituito dal canone di locazione degli immobili relativo agli ultimi mesi del 2016 e con l'ultimo versamento risalente al 1° marzo 2017 l'importo risulta totalmente saldato.

I crediti verso l'Erario ammontano a € 16.084,00 per gli acconti di imposta (I.R.E.S./I.R.A.P.) versati nei mesi di luglio e dicembre 2016; € 72,17 per ritenute su interessi attivi derivanti dai rapporti di conto corrente; € 29.730,00 quale credito I.V.A. al 31/12/2016 che risente dell'acconto versato il 27/12/2016 (pari ad € 17.046,00) e di I.V.A. a credito "per cassa" (pari ad € 4.455,00).

C) IV. Disponibilità liquide

	al 31.12.2016	al 31.12.2015	Variazione
1) Depositi bancari e postali	54.685	1.124.733	(1.070.048)

Sono rappresentati dal conto corrente "libero" intrattenuto presso la Banca Nazionale del Lavoro, sede di Genova, per € 6.497,37 e dalle disponibilità presenti sui depositi "vincolati" sempre presso detto Istituto pari ad € 48.187,37 per un totale di € 54.684,74. La riduzione rispetto all'esercizio precedente è

sostanzialmente imputabile al versamento del 30 dicembre 2016 della prima rata semestrale di € 1.030.000,00 in linea capitale quale rimborso del Finanziamento.

	al 31.12.2016	al 31.12.2015	Variazione
3) Denaro e valori in cassa	436	226	210

Sono rappresentati dalle somme in denaro contanti presenti in cassa a fine anno.

D) Ratei e risconti attivi

	al 31.12.2016	al 31.12.2015	Variazione
2) Risconti attivi	53.890	29.273	24.617

I ratei ed i risconti sono contabilizzati tenendo conto della competenza temporale dei costi e dei ricavi. Trovano allocazione in questa voce la quota riscontata dal 31/12/2016 al 25/07/2017 sulle polizze assicurative “*all risks*”, danni e Responsabilità Civile stipulate sugli immobili di proprietà per un importo pari ad € 11.084,42, nonché, in applicazione dei nuovi principi contabili, la quota riscontata dei costi accessori all’estensione del Contratto di Finanziamento per complessivi € 42.805,22.

VOCI DEL PASSIVO

A) Patrimonio netto

	al 31.12.2016	al 31.12.2015	Variazione
A) Patrimonio netto	2.472.307	2.526.024	(53.717)

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 dal valore residuo della “Riserva da Conferimento” dopo gli utilizzi a copertura delle perdite di esercizio.

L'esercizio 2016 ha registrato una perdita pari ad € 53.717,15 che si propone di coprire mediante l'utilizzo della “Riserva da Conferimento” da ridurre da Euro 116.023,78 ad Euro 62.306,63.

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 31/12/2014	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	Destinazione risultato 2015	Incrementi diversi	(Decrementi) distribuzione	(Decrementi) diversi	Risultato 2015	Saldo 31/12/2016
Capitale sociale	2.410.000						2.410.000
Altre riserve							
- Riserva di conferimento	218.082				(102.058)		116.024
Utili (perdite) portati a nuovo	0	(102.058)			102.058		0
Utile (perdita) dell'esercizio	(102.058)	102.058				(53.717)	(53.717)
Totale Patrimonio netto	2.526.024		-			(53.717)	2.472.307

DESCRIZIONE	Saldo 31/12/2016	Possibilità di utilizzo
Capitale sociale	2.410.000	
Altre riserve		
- Riserva di conferimento	116.024	A, B, C
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-
Utile (perdita) dell'esercizio	(53.717)	-
Totale Patrimonio netto	2.472.307	

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

B) Fondo per rischi e oneri

	al 31.12.2016	al 31.12.2015	Variazione
B) Fondo per rischi e oneri	0	40.000	(40.000)

Lo stanziamento, effettuato a fronte di interventi strutturali da realizzare su edifici di proprietà, è stato utilizzato nel corso dell'esercizio 2016 a seguito delle attività di ripristino e messa in sicurezza degli immobili interessati.

D) Debiti

	al 31.12.2016	al 31.12.2015	Variazione
D) Debiti	18.295.813	21.193.306	(2.897.493)

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	2.060.000	16.031.742	18.091.742
7) Verso Fornitori	117.983		117.983
12) Debiti tributari	86.088		86.088

I debiti sono iscritti al loro valore nominale per un importo pari ad € 18.295.812,58 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 € 18.091.741,40, la cui estensione è stata ottenuta a tutto il 22/06/2022 così come richiamato nella

“premessa: inquadramento generale” della Relazione dell’Amministratore unico. Come già indicato nel Bilancio 2015, nel mese di marzo 2016 si è proceduto con la vendita al socio F.I.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 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 € 25.221,04 relativamente al 50% dell’Imposta di Registro sull’affitto anticipata da ACAM S.p.A. per gli anni 2012, 2013, 2014, 2015 e 2016; l’importo fatturato da BNP Paribas REIM SGR p.A. a titolo di saldo commissioni di gestione pari a 24.400,00 € (saldo che viene indicato senza riconoscimento alcuno); debiti nei confronti dell’Istituto di Vigilanza Gi.Vi Srl. per servizio del mese di dicembre 2016, pari ad € 305,00; i compensi del socio F.I.L.S.E. per i servizi resi nel quarto trimestre 2017 per € 24.400,00; 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 2016 per € 25.167,73, gli emolumenti e i rimborsi spese relativi al mese di dicembre 2016 dell’Amministratore unico pari ad € 1.444,08, il rimborso spese sostenute per nostro conto dall’Ing. Rancati per pratiche istruttorie per € 88,48, gli oneri per attività di assistenza e consulenza legale dell’Avv. Andrea Fondini per € 9.880,00, gli onorari e le spese per assistenza giudiziale presso la Commissione tributaria regionale di Genova da parte dell’Avv. Sara Armella per € 2.990,00, gli oneri relativi all’attività del Notaio Lorenzo Anselmi relativamente alla modifica del Contratto di finanziamento per € 4.086,80.



Al punto 12) *-Debiti tributari-* sono iscritti i debiti verso l'Erario per I.V.A. da versare secondo il criterio di "cassa" per € 68.281,05; il debito per le ritenute codice 1040 da versare nel mese di gennaio 2017 per € 775,00 ed i debiti per imposte I.R.E.S. dell'esercizio per € 2.144,00, i debiti per imposte I.R.A.P. dell'esercizio per € 14.888,00, per un totale di € 86.088,05.

COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

	al 31.12.2016	al 31.12.2015	Variazione
A) Valore della produzione	984.716	982.989	1.727

Descrizione	31/12/2016	31/12/2014	Variazioni
Ricavi delle vendite e prestazioni	877.087	982.988	(105.901)
Altri ricavi e proventi	107.629	1	107.628

I ricavi si riferiscono per € 877.087 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 del capannone 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. per € 0,92, agli indennizzi assicurativi ricevuti per i danni strutturali agli immobili societari per € 42.000 e alla plusvalenza derivata dall'alienazione dell'immobile di via Boettola pari ad € 65.628.

B) Costi della produzione

	al 31.12.2016	al 31.12.2015	Variazione
B) Costi della produzione	711.085	687.808	23.277

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Per servizi	331.673	223.850	107.823
Ammortamenti e svalutazioni	274.736	341.405	(66.669)
Oneri diversi di gestione	104.676	122.553	(17.877)

I costi sono iscritti secondo il principio della competenza.

Le spese *Per servizi* includono servizi amministrativi e generali svolti dal socio FI.L.S.E. (€ 80.000), le competenze del Collegio sindacale, del Revisore contabile e dell'Amministratore unico (complessivi € 46.452 di cui € 5.928 per competenze del Revisore contabile), le spese per consulenze legali (€ 39.520 per spettanze dell'Avv. Andrea Fondini e € 7.774 per onorari e spese per assistenza giudiziale presso la Commissione tributaria regionale di Genova da parte dell'Avv. Sara Armella), gli onorari dello Studio Notarile Anselmi e Gessaga per la restrizione ipotecaria (€ 687), le commissioni di gestione fatturate dall'Advisor BNP – Paribas (€ 20.000), i costi della polizza assicurativa globale fabbricati (€ 17.733), le spese per le indagini geologico ambientali (€ 520), costi per intervento di ripristino e messa in sicurezza di via Crispi (€ 4.559) e via Piave (€ 23.530), costi per la recinzione di via Fontevivo (€ 18.274) e il relativo sfalcio (€ 31.200) nonché la cartellonistica (€ 540), costi di riparazione relativi a via Boettola (€ 20.994), costi per redazione del CILA pro-opere manutentive (€ 620), onorari per direzione lavori di ripristino e messa in sicurezza da parte dell'Ing. Carlo Rancati (€ 10.592), onorari per assistenza tecnica alla *due diligence* ambientale dell'area di via Fontevivo da parte del Dott. Eugenio Piovano (€ 2.429), i costi per la vigilanza privata (€ 2.358).

I costi accessori sostenuti per l'estensione del Contratto di Finanziamento, pari a complessivi € 46.696,21, sono stati riscontati per € 42.805,22 in funzione della loro rilevazione *pro rata temporis*.

Sono inoltre iscritti gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali per € 274.736.

La voce *Oneri diversi di gestione* è principalmente costituita da imposte per: I.M.U. (€ 95.677), registro per il contratto di locazione (€ 5.048), tassa annuale vidimazione libri sociali (€ 516), diritto annuale CCIAA (€ 182), contributo di bonifica (€ 1.009), sanzione per ravvedimento operoso I.V.A. (€ 29); include altresì spese postali (€ 269) ed oneri diversi (€ 48), spese legali diverse relative a contributo unificato per € 1.500.

C) Proventi e oneri finanziari

	al 31.12.2016	al 31.12.2015	Variazione
C) Proventi e oneri finanziari	(310.315)	(382.758)	72.443

La voce è così composta:

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Interessi attivi su conti correnti BNL	116	1.700	(1.584)
Interessi passivi su finanziamenti	(309.193)	(383.155)	73.962
Commissioni bancarie	(1.238)	(1.303)	65

E) Proventi e oneri straordinari

	al 31.12.2016	al 31.12.2015	Variazione
E) Proventi e oneri straordinari	0	(5)	5

La presente nota si richiama sebbene non obbligatoria quale confronto con l'anno precedente.



IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

	al 31.12.2016	al 31.12.2015	Variazione
22) IRAP/IRES	17.032	14.476	2.556

Trattasi dello stanziamento per imposte I.R.E.S. ed I.R.A.P. dell'esercizio 2016.

ALTRE INFORMAZIONI

La Società non ha dipendenti in organico

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci ed impegni assolti per loro conto, compensi al revisore legale o società di revisione

Amministratore Unico	
Compensi e rimborsi spese	21.284

Collegio sindacale	
Compensi e rimborsi spese	19.240

Revisore legale	
Compensi e rimborsi spese	5.928

Totale	46.452
--------	--------

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Di seguito sono indicati l'importo, la sua natura e le eventuali ulteriori informazioni ritenute necessarie per la comprensione del Bilancio relative alle

operazioni realizzate direttamente od indirettamente con il Socio Unico e concluse a condizioni di mercato.

Rapporti commerciali e diversi

Società	Debiti	Crediti	Garanzie	Impegni	Costi	Ricavi
F.I.L.S.E. S.p.A.	24.400				80.000	

Signori Soci,

Il bilancio al 31 dicembre 2016 si chiude con una perdita di esercizio pari ad euro 53.717,15 che si propone di coprire mediante l'utilizzo della residua "Riserva da Conferimento" da ridurre, in misura corrispondente alle complessive perdite, da euro 116.023,78 ad euro 62.306,63.

Vi ringrazio per la fiducia accordatami e Vi invito ad approvare il bilancio dell'esercizio 2016 nella impostazione proposta.

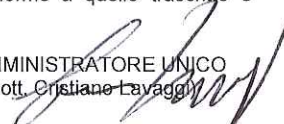
Genova, 21 marzo 2017

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.

RENDICONTO FINANZIARIO**A) FONTI DI FINANZIAMENTO**

	2016	2015
- Utile netto (perdita) dell'esercizio	(53.717)	(102.058)
- Ammortamenti e svalutazioni	274.736	341.405
- Riduzione immobilizzazioni materiali	1.684.371	0
Capitale circolante netto generato dalla gestione reddituale	1.905.390	239.347

TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO

1.905.390 239.347

B) IMPIEGHI

- Incremento altre immobilizzazioni	0	0
- Rimborso Finanziamento	2.780.000	0
- Utilizzo fondo rischi	40.000	0
TOTALE IMPIEGHI	2.820.000	0

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

(914.610) 239.347

determinato da:

1) Aumento (diminuzione) delle attività correnti

- cassa e banche	(1.069.838)	422.513
- clienti	5.424	(146.215)
- crediti tributari	7.695	16.848
- ratei e risconti attivi	24.617	20.953
	(1.032.102)	314.098

2) Aumento (diminuzione) delle passività correnti

- debiti verso fornitori	(83.570)	43.317
- debiti tributari	(28.160)	25.671
- altri debiti	(5.763)	5.763
	(117.492)	74.752

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

(914.610) 239.347

Capitale circolante netto all'inizio dell'esercizio

1.244.085 1.004.738

Capitale circolante netto alla fine dell'esercizio

329.475 1.244.085

Aumento (diminuzione) del capitale circolante netto

(914.610) 239.347

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 31.12.2015 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.

STATO PATRIMONIALE		31.12.2015
ATTIVO		
A	CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	
	Parte richiamata	-
	Parte da richiamare	-
A	TOTALE CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI (A)	0
B	IMMOBILIZZAZIONI	
B I	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	
	1) Costi di impianto e di ampliamento	2.801
	3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione opere dell'ingegno	63.663
	7) Altre	1.495.201
B I	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	1.561.665
B II	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	
	1) Terreni e fabbricati	9.395.021
	2) Impianti e macchinari	66.786
	3) Attrezzature industriali e commerciali	15.386
	4) Altri beni	68.517
B II	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	9.545.710
B III	IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	
	1) Partecipazioni in	
	a) imprese controllate	13.799.122
	b) imprese collegate	3.735.299
	d) altre imprese	1.625.860
	Totale partecipazioni	19.160.281
	2) Crediti	
	a) verso imprese controllate	
		Totale crediti verso imprese controllate
		0
	b) verso imprese collegate	
		Totale crediti verso imprese collegate
		0
	c) verso controllanti	
		Totale crediti verso controllanti
		0
	d) verso altri	
		Totale crediti verso altri
		0
	Totale crediti	0
	3) Altri titoli	0

B III	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	19.160.281
B	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	30.267.656
C i	RIMANENZE	
1)	Materie prime, sussidiarie e di consumo	8.018
4)	Aree da edificare e edifici da valorizzare	7.642.970
C I	TOTALE RIMANENZE	7.650.988
C II	CREDITI	
1)	Verso clienti	
-	esigibili entro l'esercizio successivo	1.224.446
-	esigibili oltre l'esercizio successivo	-
	Totale crediti verso clienti	1.224.446
2)	Verso imprese controllate	
-	esigibili entro l'esercizio successivo	947.937
-	esigibili oltre l'esercizio successivo	13.204.496
	Totale crediti verso imprese controllate	14.152.433
3)	Verso imprese collegate	
-	esigibili entro l'esercizio successivo	587.050
-	esigibili oltre l'esercizio successivo	8.495.899
	Totale crediti verso imprese collegate	9.082.949
4)	Verso controllanti	
-	esigibili entro l'esercizio successivo	7.474.991
-	esigibili oltre l'esercizio successivo	819.397
	Totale crediti verso controllanti	8.294.388
4bis)	Crediti tributari	
-	esigibili entro l'esercizio successivo	673.506
-	esigibili oltre l'esercizio successivo	644.778
	Totale crediti tributari	1.318.284
4ter)	Imposte anticipate	
-	esigibili entro l'esercizio successivo	-
-	esigibili oltre l'esercizio successivo	1.025.250
	Totale imposte anticipate	1.025.250
5)	Verso altri	
-	esigibili entro l'esercizio successivo	144.638
-	esigibili oltre l'esercizio successivo	50.105.162
	Totale crediti verso altri	50.249.800
C II	TOTALE CREDITI	85.347.550
C III	ATTIVITÀ FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI	
6)	Altri titoli	11.088.763
C III	TOTALE ATTIVITA' FINANZ. CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZ.	11.088.763
C IV	DISPONIBILITÀ LIQUIDE	
1)	Depositi bancari e postali	136.127.788
2)	Assegni	-
3)	Danaro e valori in cassa	2.229

C IV	TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	136.130.017
C	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	240.217.318
D	RATEI E RISCONTI	
	Ratei e risconti attivi	77.539
D	TOTALE RATEI E RISCONTI	77.539
TOTALE ATTIVO		270.562.513



STATO PATRIMONIALE		31.12.2015
PASSIVO		
I	CAPITALE	24.700.566
II	RISERVA DA SOVRAPPREZZO AZIONI	
III	RISERVA DI RIVALUTAZIONE	
IV	RISERVA LEGALE	112.601
V	RISERVE STATUTARIE	
VI	RISERVA PER AZIONI PROPRIE IN PORTAFOGLIO	
VII	ALTRE RISERVE:	
1)	Riserva straordinaria o facoltativa	1.820.877
2)	Riserva contributi in sospensione (ex BIC)	1.163.361
3)	Riserva contributi in sospensione LR 43/94 art 6 e 14 e LR 29/95	2.375.702
4)	Riserva contributi assoggettata a tassazione	1.058.008
5)	Riserva avanzo di fusione	540.326
	Totale altre riserve	6.958.274
VIII	UTILI (PERDITE) PORTATI A NUOVO	-
IX	UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	
	utile(perdita) dell'esercizio	-3.047.006
	utile (perdita) residua	-3.047.006
A	TOTALE PATRIMONIO NETTO	28.724.435
B	FONDI PER RISCHI ED ONERI	
2)	Per imposte, anche differite	420.775
3)	Altri	3.795.631
B	TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	4.216.406
C	TOTALE TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	1.379.671
D	DEBITI	
1)	Obbligazioni	
	Totale obbligazioni	0
2)	Obbligazioni convertibili	
	Totale obbligazioni convertibili	0
3)	Debiti verso soci per finanziamenti	
	Totale debiti verso soci per finanziamenti	0
4)	Debiti verso banche	
-	esigibili entro l'esercizio successivo	355.937
-	esigibili oltre l'esercizio successivo	744.175
	Totale debiti verso banche	1.100.112
5)	Debiti verso altri finanziatori	
	Totale debiti verso altri finanziatori	0
6)	Acconti	
	Totale acconti	0
7)	Debiti verso fornitori	
-	esigibili entro l'esercizio successivo	1.888.425
	Totale debiti verso fornitori	1.888.425
8)	Debiti rappresentati da titoli di credito	
	Totale debiti rappresentati da titoli di credito	0

9) Debiti verso imprese controllate		
- esigibili entro l'esercizio successivo		1.105.528
	Totale debiti verso imprese controllate	1.105.528
10) Debiti verso imprese collegate		
- esigibili entro l'esercizio successivo		244.530
	Totale debiti verso imprese collegate	244.530
11) Debiti verso controllanti		
- esigibili entro l'esercizio successivo		159.560.364
- esigibili oltre l'esercizio successivo		63.641.580
	Totale debiti verso controllanti	223.201.944
12) Debiti tributari		
- esigibili entro l'esercizio successivo		229.832
	Totale debiti tributari	229.832
13) Debiti v/ istituti previd. e secur. sociale		
- esigibili entro l'esercizio successivo		325.636
	Totale debiti v/ istituti previd. e secur. sociale	325.636
14) Altri debiti		
- esigibili entro l'esercizio successivo		1.213.533
- esigibili oltre l'esercizio successivo		2.830.543
	Totale altri debiti	4.044.076
D TOTALE DEBITI		232.140.083
E RATEI E RISCONTI		
ratei e risconti passivi		4.101.918
E TOTALE RATEI E RISCONTI		4.101.918
TOTALE PASSIVO		270.562.513

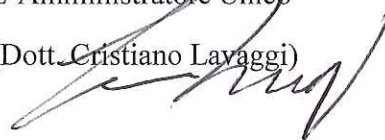
CONTI D'ORDINE	31.12.2015
Rischi assunti dall'impresa	
Fideiussioni	0
a imprese controllate	0
a imprese collegate	0
a imprese controllanti	0
a imprese controllate da controllanti	0
ad altre imprese	0
Avalli	0
a imprese controllate	0
a imprese collegate	0
a imprese controllanti	0
a imprese controllate da controllanti	0
ad altre imprese	0
Altre garanzie personali	0
a imprese controllate	0
a imprese collegate	0
a imprese controllanti	0
a imprese controllate da controllanti	0
ad altre imprese	0
Garanzie reali	695.514
a imprese controllate	0
a imprese collegate	0
a imprese controllanti	0
a imprese controllate da controllanti	0
ad altre imprese	695.514
Altri rischi	0
crediti ceduti	0
altri	0
Totale rischi assunti dall'impresa	695.514
Impegni assunti dall'impresa	19.177.329
Beni di terzi presso l'impresa	0
merci in conto lavorazione	0
beni presso l'impresa a titolo di deposito o comadato	0
beni presso l'impresa a titolo in pegno o cauzione	0
altro	0
Altri conti d'ordine	0
TOTALE CONTI D'ORDINE	19.872.843

CONTO ECONOMICO		31.12.2015
1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.189.288
2)	Variazioni rimanenze prod. in corso di lavoraz., semilavorati e finiti	0
5)	Altri ricavi e proventi	
	contributi in conto esercizio	885.318
	altri ricavi e proventi	1.182.582
	Totale altri ricavi e proventi	2.067.900
A	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	11.257.188
B	COSTI DELLA PRODUZIONE	
6)	Costi per mat. prime, sussid., consumo e merci	-232.646
7)	Costi per servizi	-4.281.475
8)	Costi per godimento di beni di terzi	-303.677
9)	Costi per il personale:	
	a) salari e stipendi	-2.856.265
	b) oneri sociali	-816.679
	c) trattamento di fine rapporto	-197.419
	e) altri costi	-326.720
	Totale costi per il personale	-4.197.083
10)	Ammortamenti e svalutazioni:	
	a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-196.267
	b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-289.224
	d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-123.000
	Totale ammortamenti e svalutazioni	-608.491
11)	Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0
12)	Accantonamenti per rischi	-3.000.000
14)	Oneri diversi di gestione	-667.483
B	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	-13.290.855
	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	-2.033.667
C	PROVENTI/ONERI FINANZIARI	
15)	Proventi da partecipazioni	0
16)	Altri proventi finanziari:	
	d) proventi diversi dai precedenti altri	245.915
17)	Interessi e altri oneri finanziari	-76.622
C	TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	169.293
D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	
18)	Rivalutazioni	
	a) di partecipazioni	783
	Totale rivalutazioni	783
19)	Svalutazioni:	
	a) di partecipazioni	-1.773.821
	Totale svalutazioni	-1.773.821
D	TOTALE DELLE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	-1.773.038
E	PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	

20) Proventi		
plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n 5		371
altri		0
	Totale proventi	371
21) Oneri		
altri		0
	Totale oneri	0
E	TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	371
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+/-C+/-D+/-E)	-3.637.041
	IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E	
22) ANTICIPATE		
imposte correnti		-420.775
imposte anticipate		1.010.810
	Totale imposte sul reddito di esercizio	590.035
23) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		-3.047.006

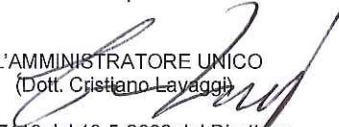
L'Amministratore Unico

(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. CON SOCIO UNICO
RELAZIONE DI REVISIONE LEGALE DEI CONTI AL BILANCIO DI ESERCIZIO 2016

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 2016. 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 dall'Amministratore.
Ritengo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del giudizio professionale.

1



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 quindici settembre duemilasedici 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 2016 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 all'Amministratore 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 2016.
5. A titolo di richiamo di informativa, si segnala altresì quanto descritto nel paragrafo "Evoluzione prevedibile della gestione e continuità aziendale" della Nota integrativa al Bilancio 2016 nonché esposto dall'Amministratore nella propria Relazione 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.

2

Genova, tre aprile duemiladiciassette

dott. Andrea E. Traverso
Revisore legale dei conti

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.I.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 31.12.2016 ai sensi dell'art. 2429, comma 2 Codice Civile

Signori Soci,

il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2016, 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 20.768.120
Passività	Euro 18.295.813
Patrimonio Netto	Euro 2.472.307
Totale Passivo	Euro 20.768.120
Perdita d'esercizio	Euro - 53.717

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2016 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.

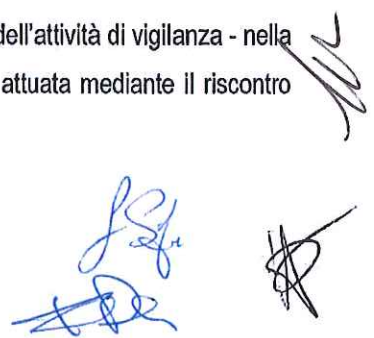
Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

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 (2015). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2016 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 svolta

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 individuarne 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 dei conti, 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-I-5) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- è stata verificata la correttezza 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 2016, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere negativo per euro 53.717.

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 2016, così come redatto dall' amministratore unico.

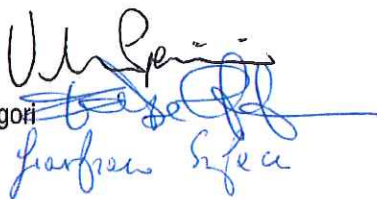
Genova li, 5 aprile 2017

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.