

**San Bartolomeo S.r.l.**

**RELAZIONE E BILANCIO Esercizio 2010**

## **SOMMARIO**

Relazione sulla gestione	pag.	3
Stato Patrimoniale per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010	pag.	9
Conto Economico per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010	pag.	12
Nota Integrativa per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010	pag.	13
Rendiconto Finanziario	pag.	30
Prospetto delle variazioni dei conti di Patrimonio Netto	pag.	31
Relazione del Collegio Sindacale	pag.	32
Relazione della Società di Revisione	pag.	34

# RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Soci,

con questa Relazione desideriamo fornirVi un'analisi generale, fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della Società dell'andamento e del risultato della gestione appena trascorsa, segnalando alla Vostra attenzione gli aspetti salienti e quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, come modificato dall'art. 1, comma 1, del D. Lgs. n. 32/2007.

Si fa presente che si è provveduto a predisporre il presente Bilancio di esercizio in forma ordinaria, sebbene la Società non superi i limiti di cui all'art. 2435 bis del Codice Civile previsti per la redazione dei bilanci in forma abbreviata, al fine di fornire un'informativa il più possibile esaustiva.

Il Bilancio che sottoponiamo alla Vostra attenzione evidenzia le attività che si sono realizzate nel quinto anno di attività, che ha prodotto una perdita di esercizio di € 525.590 sostanzialmente ascrivibili a costi gestionali operativi.

Il progetto per cui la Vostra Società è stata costituita è in fase di realizzazione. In particolare, San Bartolomeo è stata costituita per realizzare la trasformazione, la riqualificazione e la valorizzazione dell'area immobiliare sita in Genova, Via San Bartolomeo degli Armeni n. 2, già antico Monastero delle Suore Domenicane dei S.S. Giacomo e Filippo, e costituisce un esperimento innovativo di collaborazione imprenditoriale fra privato e pubblico.

Il processo messo in atto, governato con trasparenza ed efficacia dalla compagine mista, motivata ed operativa, porterà ad una completa valorizzazione del bene, divenendo modello concreto per i diversi e futuri investimenti programmati.

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

Tali obiettivi verranno raggiunti con interventi di:

- ✚ ricostruzione filologica dell'impianto medioevale del colonnato del chiostro e dei locali voltati perimetrali al chiostro;
- ✚ ricostruzione dell'ambiente del cortile interno, con l'edificazione della peschiera centrale e rifacimento della pavimentazione in acciottolato;
- ✚ ricostruzione delle ali Ovest e Nord del Monastero secondo l'involuppo prebellico delle coperture;



- 🔧 recupero nell'ala est dei locali voltati presenti al piano terra;
- 🔧 risanamento conservativo di tutto il corpo Est, con rifacimento completo delle coperture e del solaio sottotetto.

L'intervento consiste nella realizzazione di un totale di 14 uffici, 60 appartamenti, 32 cantine, 135 box auto (125 singoli e 10 doppi) e 8 posti auto esterni.

In data 26 marzo 2010, all'esito delle procedure di gara svolte secondo quanto disposto dal D.Lgs. 136/2006 "Codice degli Appalti" è stato sottoscritto il contratto d'appalto tra la Vostra Società e l'impresa Argo Costruzioni Infrastrutture S.c.p.A. - Consorzio Stabile (di seguito "Argo ACI ScpA"), relativo all'esecuzione dei lavori di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia dell'ex Convento dei Santi Giacomo e Filippo. Il contratto d'appalto ha un valore pari ad € 13.460.181,49, comprensivo di € 403.826,98 per oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza.

In data 15 luglio 2010 è stata avviata la procedura di vendita degli immobili che, data la natura della Società a maggioranza di capitale sociale pubblico, ha seguito politiche di vendita con prezzi fermi e definitivi, al fine di garantire parità di trattamento e trasparenza nella procedura.

L'attività di vendita della Società ad oggi ha registrato risultati straordinari che hanno superato le aspettative del *business plan* presentato.

Su un totale di ricavi previsti € 39.813.797,77 la Società ha sottoscritto compromessi per un valore pari ad € 31.258.297,77 pari all'80% delle vendite previste.

#### Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso dell'anno 2011 proseguirà la campagna vendita della Società e l'avanzamento dei lavori di completamento del complesso con previsione di chiusura lavori nel luglio del 2013.

#### Rapporti con parti correlate

La Vostra Società ha sottoscritto un contratto di servizio per la gestione amministrativa con S.P.Im. S.p.A.; relativamente a tale attività al 31 dicembre 2010 risulta un debito verso S.P.Im. per € 5.351,22 (a fronte di costi di competenza dell'esercizio per € 5.351,22).

Inoltre, tra San Bartolomeo e la capogruppo S.P.Im., è stato stipulato un c/c di corrispondenza infruttifero, mediante il quale vengono regolate alcune operazioni intercompany. Al 31 dicembre 2010, San Bartolomeo ha un debito per utilizzo del



c/c di corrispondenza di € 49.146,47 per effetto di alcuni pagamenti (ICI, contributi, ecc.) effettuati per suo conto da parte di S.P.Im.

La Vostra Società ha sottoscritto un contratto di servizi di supporto alla strategia pubblicitaria e alle vendite con St. Bart Srl; relativamente a questa attività al 31 dicembre 2010 risulta un debito verso St. Bart Srl per € 24.000,00 (a fronte di costi di competenza dell'esercizio per € 24.000,00).

Infine, si rileva l'esistenza di debiti e crediti nei confronti della capogruppo S.P.Im. per effetto dell'adesione alla tassazione di Gruppo.

#### Fatti di rilievo intervenuti nel corso dell'esercizio

Si rileva che per effetto della scissione totale di Tono Due, perfezionatasi in data 20 luglio 2010, la partecipazione del 55% nella Vostra Società è stata trasferita alla beneficiaria S.P.Im. S.p.A. (controllante al 100% di Tono Due). Pertanto, per effetto di tale operazione straordinaria, nuovo socio al 55% della Vostra Società risulta S.P.Im. S.p.A., in sostituzione della scissa Tono Due.

Inoltre, si rileva che in data 18 novembre 2010 è stata deliberata la distribuzione ai Soci della Riserva straordinaria, per complessivi € 5.000.000 (distribuzione di quota parte della riserva di capitali di € 5.034.0000, costituitasi in sede di conferimento del compendio immobiliare da parte della TONO DUE SpA). Detta distribuzione è stata preceduta dalla deliberazione in forza della quale la Riserva legale è stata aumentata a € 24.000, corrispondente a 1/5 del capitale sociale di € 120.000. Tale distribuzione è stata effettuata considerando l'ottimo andamento delle vendite che ha permesso alla Vostra Società di disporre della liquidità sufficiente per sostenere i costi connessi alla realizzazione dell'intervento di ristrutturazione e, più in generale, al proseguimento dell'attività societaria senza ricorrere all'indebitamento bancario.

#### Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Dopo la chiusura dell'esercizio non sono intervenuti fatti di rilievo.

#### **La struttura economico-finanziaria e patrimoniale della Società**

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

**Conto economico riclassificato della produzione effettuata**

	2010	2009
Valore della produzione operativa	827.300	185.170
- Costi esterni operativi	(1.400.237)	(360.722)
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>(572.937)</b>	<b>(175.552)</b>
Spese per lavoro dipendente	(153.901)	0
MOL	(726.838)	(175.552)
- Ammortamenti	(10.291)	(3.544)
<b>REDDITO OPERATIVO</b>	<b>(737.129)</b>	<b>(179.096)</b>
+/- Risultato della gestione finanziaria	21.516	40.627
+/- Risultato della gestione non caratteristica	0	0
<b>REDDITO CORRENTE</b>	<b>(715.613)</b>	<b>(138.469)</b>
+/- Risultato della gestione straordinaria	(2.015)	(315)
<b>REDDITO ANTE IMPOSTE</b>	<b>(717.628)</b>	<b>(138.784)</b>
- Imposte dell'esercizio	192.038	33.972
<b>REDDITO NETTO</b>	<b>(525.590)</b>	<b>(104.812)</b>

**Stato Patrimoniale "Finanziario"**

Impieghi	2010	2009	Fonti	2010	2009
Immobilizzazioni immateriali	180	3.544	Patrimonio netto	5.541.407	11.066.999
Immobilizzazioni materiali	5.106				
Immobilizzazioni finanziarie	153.334	152.334	Passività consolidate	3.794	
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>158.620</b>	<b>155.878</b>	<b>Capitale permanente</b>	<b>5.545.201</b>	<b>11.066.999</b>
Rimanenze	6.488.350	5.704.127	Passività correnti	4.941.892	189.953
Liquidità differite	1.526.393	1.320.888			
Liquidità immediate	2.313.730	4.076.059			
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>10.328.473</b>	<b>11.101.074</b>	<b>Capitale corrente</b>	<b>4.941.892</b>	<b>189.953</b>
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>10.487.093</b>	<b>11.256.952</b>	<b>TOTALE FONTI</b>	<b>10.487.093</b>	<b>11.256.952</b>

Nel corso dell'esercizio sono stati portati a incremento del bene iscritto a rimanenza costi per complessivi € 784.822,68, di cui circa € 612.000 relativi alla contabilizzazione del primo stato avanzamento lavori del contratto d'appalto.

Dal punto di vista economico la Società rileva una perdita principalmente riconducibile all'attività operativa. Si rileva che nel corso del 2010 la Società ha sostenuto dei costi per personale assunto a tempo determinato.

Tuttavia, dal punto di vista patrimoniale, la Società risulta sufficientemente patrimonializzata, in grado di assorbire tale perdita, con un capitale circolante netto positivo. Tra le passività correnti risultano iscritti debiti per circa € 4 milioni, nei confronti dei potenziali acquirenti che hanno sottoscritto i preliminari di compravendita.

Dal punto di vista finanziario, grazie all'ottimo andamento delle vendite già sopra evidenziato, è stato possibile procedere con la distribuzione straordinaria ai Soci della riserva di capitali, per complessivi € 5 milioni. Tale distribuzione si è resa

possibile grazie proprio all'ingente liquidità affluita nelle casse sociali per effetto degli anticipi corrisposti dai potenziali acquirenti.

### **Descrizione dei principali rischi e incertezze legate all'attività aziendale**

Nonostante la crisi economica che ancora sta coinvolgendo il mercato immobiliare, la Società ha quasi interamente collocato i fabbricati in fase di costruzione, a conferma della bontà dell'investimento realizzato.

Le principali tipologie di rischio che generalmente vengono monitorate dalla Società riguardano il rischio operativo - rappresentato dai rischi legati alla realizzazione delle opere e ai rapporti con i committenti - e i rischi finanziari. I principali rischi a cui la Società è sottoposta sono di seguito sintetizzati.

#### Rischio di mercato

Rappresenta il rischio che il valore delle attività e delle passività o i flussi di cassa futuri possano fluttuare in seguito alla variazione dei prezzi del mercato, che nella fattispecie è legato all'andamento del mercato immobiliare.

Tuttavia, al riguardo si ribadisce come, nonostante la crisi immobiliare in corso, tale rischio risulti in gran parte ridotto grazie all'ottimo andamento delle vendite.

#### Rischio di liquidità

Rappresenta il rischio che le risorse finanziarie della Società non siano adeguate a far fronte all'attività operativa e al rimborso delle passività assunte.

Come sopra specificato, allo stato attuale non sussiste tale rischio, in quanto grazie all'ottimo andamento delle vendite ed ai flussi previsti sulla base dei compromessi sottoscritti, la Società dispone di liquidità sufficienti per sostenere i costi connessi alla realizzazione dell'intervento ed al proseguimento dell'attività societaria senza ricorrere all'indebitamento bancario; sulla base di tale situazione è stato possibile procedere alla distribuzione straordinaria ai Soci di € 5 milioni.

#### Rischio di credito

Rappresenta sia il rischio di inadempimento delle obbligazioni assunte dai clienti sia il rischio connesso ai normali rapporti commerciali. Allo stato attuale non si ravvisano rischi di credito.



## **Esposizione ai rischi di prezzo, di credito, di liquidità e di variazione dei flussi finanziari**

La Società non ha sottoscritto strumenti finanziari derivati.

Allo stato attuale non si ravvisano rischi di credito, rischi di liquidità e di prezzo aventi per oggetto gli strumenti finanziari iscritti in Bilancio (p.e., crediti verso controllante, crediti tributari, disponibilità liquide, passività finanziarie).

## **Informativa sul personale**

Con riferimento alle informazioni attinenti al personale dipendente si segnala che nel corso del presente esercizio la Società ha assunto due dipendenti a tempo determinato, di cui uno con compiti relativi alle operazioni di vendita degli immobili e l'altro per un periodo di tre mesi per le attività di pulizia degli uffici commerciali.

## **Altre informazioni**

In ottemperanza alle disposizioni dell'art. 2428 del Codice Civile, Vi informiamo che durante l'esercizio in esame, la Società:

- non ha compiuto attività di ricerca o di sviluppo;
- non possiede azioni proprie;
- la Società non ha sedi secondarie e altri uffici;
- ai sensi del D.Lgs. 196/2003 (in materia di protezione dei dati personali), ha rinnovato il "Documento Programmatico sulla Sicurezza";
- la Società non possiede azioni o quote di società controllanti.

## **Proposta all'Assemblea**

Signori Soci,

concludiamo la nostra relazione fidando nel Vostro consenso sui criteri da noi seguiti nella compilazione del bilancio della Vostra Società e, alla luce di quanto esposto, Vi invitiamo ad

**APPROVARE**

il Bilancio, nonché la presente relazione sulla gestione.

Vi proponiamo quindi di riportare a nuovo la perdita di esercizio di € 525.590,32.

Genova, lì 28 marzo 2011

Il Presidente  
(Avv. Sara Armella)



# SAN BARTOLOMEO S.r.l.

ATTIVO	31.12.2010	31.12.2009
<b>A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>	0	0
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
I. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
1. Costi di impianto e di ampliamento	0	3.544
4. Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	180	0
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	<u>180</u>	<u>3.544</u>
II. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
2. Impianti e macchinario	882	0
3. Attrezzature industriali e commerciali	4.224	0
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	<u>5.106</u>	<u>0</u>
III. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
2. Crediti		
d) verso altri	152.334	152.245
3. Altri titoli	1.000	0
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	153.334	152.245
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<u><b>158.621</b></u>	<u><b>155.789</b></u>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
I. RIMANENZE		
4. Prodotti finiti e merci		
a) Immobili da rivendere	6.488.350	5.704.127
TOTALE RIMANENZE	<u>6.488.350</u>	<u>5.704.127</u>
II. CREDITI		
4. verso controllanti		
- entro 12 mesi	400.185	202.339
4.bis crediti tributari		
- entro 12 mesi	1.113.062	1.105.140
5. verso altri		
- entro 12 mesi	5.987	7.996
TOTALE CREDITI	<u>1.524.103</u>	<u>1.320.343</u>
III. ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI	0	0
IV. DISPONIBILITA' LIQUIDE		
1. Depositi bancari e postali	2.135.879	4.076.148
3. Denaro e valori in cassa	177.850	0
TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	<u>2.313.729</u>	<u>4.076.148</u>
<b>Totale attivo circolante</b>	<u><b>10.326.182</b></u>	<u><b>11.100.618</b></u>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>		
b) ratei e altri risconti	<u>2.290</u>	<u>544</u>
TOTALE RATEI E RISCONTI	<u>2.290</u>	<u>544</u>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<u><b>10.487.093</b></u>	<u><b>11.256.950</b></u>

# SAN BARTOLOMEO S.r.l.

## PASSIVO

	31.12.2010	31.12.2009
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
I. CAPITALE	120.000	120.000
II. RISERVA DA SOVRAPREZZO DELLE AZIONI	5.826.000	5.826.000
IV. RISERVA LEGALE	24.000	9.590
VII. ALTRE RISERVE		
- RISERVA STRAORDINARIA	96.997	5.216.219
IX. UTILI (PERDITE) DELL'ESERCIZIO	-525.590	-104.812
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>5.541.407</b>	<b>11.066.998</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>3.794</b>	<b>0</b>
<b>D) DEBITI</b>		
6. Debiti verso fornitori	673.017	16.864
10. Debiti verso controllanti		
- entro 12 mesi	213.977	156.523
11. Debiti tributari	4.978	3.539
12. Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	20.362	1.989
13. Altri debiti		
- entro 12 mesi	4.029.558	11.038
<b>TOTALE DEBITI</b>	<b>4.941.892</b>	<b>189.953</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>10.487.093</b>	<b>11.256.950</b>



## SAN BARTOLOMEO S.r.l.

### CONTI D'ORDINE

	31.12.2010	31.12.2009
1. GARANZIE PERSONALI PRESTATE	<u>0</u>	<u>0</u>
2. GARANZIE REALI PRESTATE		
a) impegno fideiussorio a favore Comune di Genova	90.077	265.605
TOTALE GARANZIE REALI PRESTATE	<u>90.077</u>	<u>265.605</u>
3. GARANZIE PERSONALI RICEVUTE		
a) Fidejussioni	3.296.325	0
TOTALE GARANZIE PERSONALI RICEVUTE	<u>3.296.325</u>	<u>0</u>
4. GARANZIE REALI RICEVUTE	<u>0</u>	<u>0</u>
5. IMPEGNI DI ACQUISTO E DI VENDITA	<u>0</u>	<u>0</u>
6. ALTRI		
a) deposito a garanzia Comune di Genova	152.165	152.166
TOTALE ALTRI	<u>152.165</u>	<u>152.166</u>
<b>TOTALE CONTI D'ORDINE</b>	<u><b>3.538.566</b></u>	<u><b>417.771</b></u>

**SAN BARTOLOMEO S.r.l.****CONTO ECONOMICO**

	<b>2010</b>		<b>2009</b>	
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>				
1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni		43.077		9.642
2. Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		784.223		175.528
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		<b>827.300</b>		<b>185.170</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>				
6. per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		-11.933		-3.025
6bis per immobili da rivendere		-784.223		-175.528
7. per servizi		-529.925		-163.390
9. per il personale				
a) salari e stipendi	-115.966			
b) oneri sociali	-33.925			
c) trattamento di fine rapporto	-3.822			
e) altri costi	-188	-153.901		0
10. Ammortamenti e svalutazioni				
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		-3.589		-3.544
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali		-6.702		
14. Oneri diversi di gestione		-74.156		-18.779
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>-1.564.428</b>		<b>-364.266</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>		<b>-737.128</b>		<b>-179.096</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>				
16. Altri proventi finanziari				
d) proventi diversi dai precedenti				
- interessi e commissioni da altri e proventi vari		21.517	21.517	40.627
17. Interessi e altri oneri finanziari				
d) interessi e commissioni ad altri e oneri vari		-2	-2	0
<b>Totale proventi ed oneri finanziari</b>		<b>21.515</b>		<b>40.627</b>
<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA'</b>				
<b>D) FINANZIARIE</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>				
20. Proventi				
b) altri proventi straordinari		1	1	0
21. ONERI				
c) altri oneri straordinari		-2.016	-2.016	-315
<b>Totale delle partite straordinarie</b>		<b>-2.015</b>		<b>-315</b>
<b>Risultato prima dell'imposte</b>		<b>-717.628</b>		<b>-138.784</b>
22. IRES		192.038		56.385
Imposte anticipate e differite				-22.413
<b>Totale risultato prima dell'imposte</b>		<b>192.038</b>		<b>33.972</b>
<b>23. Utile (perdita) dell'esercizio</b>		<b>-525.590</b>		<b>-104.812</b>

## NOTA INTEGRATIVA

### CRITERI DI FORMAZIONE E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2010, di cui la presente Nota costituisce parte integrante, ai sensi dell'art. 2423 Codice Civile, è stato predisposto in conformità alle vigenti leggi che ne disciplinano la redazione, integrate dai principi contabili elaborati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.).

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

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

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

Talune voci del bilancio al 31 dicembre 2009, ove necessario, sono state opportunamente riclassificate per renderle omogenee con il bilancio al 31 dicembre 2010. Tale riclassifiche non hanno comportato alcuna variazione dell'utile netto e del patrimonio netto al 31 dicembre 2009.

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

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

### PRINCIPI DI REDAZIONE

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

- valutare le singole voci secondo prudenza e in previsione di una normale continuità aziendale;



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

Gli schemi di Stato Patrimoniale e di Conto Economico sono stati adeguati a quanto previsto dalla Riforma della disciplina delle società di capitali, introdotta dal D. Lgs. 17 gennaio 2003, n. 6.

Non è stato effettuato alcun raggruppamento o alcuna omissione nelle voci previste dagli schemi obbligatori ex artt. 2424 e 2425 Codice Civile.

Le informazioni sulla situazione della Società e sull'andamento della gestione vengono fornite nella relazione sulla gestione.

## **1) CRITERI DI VALUTAZIONE**

I criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2010 sono conformi all'art. 2426 Codice Civile e non hanno subito variazioni rispetto a quelli adottati per la redazione del Bilancio del precedente esercizio.

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

- Le "Immobilizzazioni immateriali" sono esposte al valore originariamente sostenuto, ridotto degli ammortamenti direttamente effettuati in relazione alla utilità futura di detti costi; in caso di utilizzo indeterminato, l'ammortamento è effettuato in cinque anni. I costi di impianto ed ampliamento sono iscritti nell'attivo previo consenso del Collegio Sindacale e sono ammortizzati in un periodo non superiore a cinque anni.
- Le "Immobilizzazioni materiali" comprendono i mobili, gli arredi e le macchine elettroniche; sono iscritte in bilancio al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori sostenuti per l'acquisto e la messa in funzione del bene, le attività materiali il cui costo è attendibilmente determinabile e dalle quali è probabile che derivino per la Società futuri benefici economici; dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate; l'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in

cui l'attività è disponibile per l'uso ed è calcolato sulla base della vita utile dell'immobilizzazione rappresentata dalle seguenti aliquote:

Mobili e arredi	12,0%
Macchine elettroniche	20,0%

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

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se negli esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario.

- Le "Immobilizzazioni finanziarie"

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite da depositi cauzionali iscritti al valore nominale.

- Tra le "Rimanenze di immobili" sono iscritti esclusivamente gli immobili destinati alla vendita che sono valutati al minore tra il costo di acquisto di conferimento o di costruzione e il valore di presunto realizzo desumibile da transazioni di immobili similari per zone e tipologia. Il costo include tutti i costi di acquisto e i costi sostenuti per portare le rimanenze nelle condizioni in cui si trovano alla data di Bilancio. Trattandosi tipicamente di beni non fungibili, il costo delle rimanenze viene valutato in modo specifico. Nel caso in cui il valore di presumibile realizzo non consentisse il recupero integrale di tali costi, la Società procederebbe a effettuare la conseguente svalutazione.

- Le disponibilità liquide sono iscritte al valore nominale.

- I "Crediti" sono iscritti al valore di presumibile realizzo, ossia al valore nominale rettificato da eventuali fondi svalutazione.

- I "Debiti" sono iscritti al valore nominale che corrisponde alle effettive obbligazioni della Società.

- I "Ratei e Risconti" sono determinati facendo riferimento al principio di competenza temporale dei costi e dei ricavi comuni a due o più esercizi.

- Le "Imposte sul reddito correnti" sono determinate sulla base della previsione degli oneri d'imposta da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale. Vengono stanziati "imposte anticipate e differite" sulle differenze di natura temporanea tra il risultato imponibile ai fini fiscali e quello risultante dal bilancio

redatto secondo le norme di legge. Le imposte anticipate sono iscritte solo se esiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero.

- I "Ricavi" per vendite sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà delle unità immobiliari, che normalmente si identifica con la consegna del bene e sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza.
- Gli "Interessi" sono contabilizzati secondo il principio della competenza temporale.
- Gli impegni e le garanzie sono indicati nei conti d'ordine al loro valore contrattuale.
- La redazione del Bilancio richiede l'effettuazione di "stime e di assunzioni" che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data di riferimento. Le stime e le assunzioni utilizzate sono basate sull'esperienza e su altri fattori considerati rilevanti. I risultati che si consuntiveranno potrebbero pertanto differire da tali stime. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione a esse apportate sono riflesse a conto economico nel periodo in cui avviene la revisione di stima se la revisione stessa ha effetti solo su tale esercizio, o anche negli esercizi successivi se la revisione ha effetti sia sull'esercizio corrente, sia su quelli futuri.
- Il Rendiconto Finanziario, presentato in allegato, è stato redatto per flussi di liquidità, applicando il metodo indiretto. Le disponibilità liquide e i mezzi equivalenti inclusi nel rendiconto finanziario comprendono i saldi patrimoniali di tale voce alla data di riferimento.
- Le operazioni realizzate con parti correlate, tutte nei confronti della capogruppo S.p.Im., sono dettagliate nella Nota integrativa e descritte nella Relazione sulla Gestione; si precisa che le suddette operazioni sono state effettuate a normali condizioni di mercato, e che le stesse sono realizzate sulla base di regole che ne assicurano la trasparenza, nonché la correttezza sostanziale e procedurale.

## ANALISI DELLO STATO PATRIMONIALE

### ATTIVO

## IMMOBILIZZAZIONI

### MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI

Di seguito si presenta il prospetto redatto in forma tabellare contenente le informazioni richieste dal n° 2 dell'art. 2427 C.C., per ogni singola voce di Bilancio iscritta nell' aggregato.

#### BI) Immobilizzazioni immateriali

<b>Costi di impianto e ampliamento</b>	anno	%	valore acquisto	Fondo amm.to	valore residuo
Spese di costituzione	2006	20	17.717	17.717	0

#### COMPOSIZIONE DELLE VOCI COSTI D'IMPIANTO E DI AMPLIAMENTO E COSTI DI RICERCA, DI SVILUPPO, DI PUBBLICITA'

Sono iscritti nei costi di impianto e ampliamento i costi sostenuti nell'esercizio 2006 per la costituzione della Società e per il successivo aumento di capitale riservato per l'ingresso del nuovo socio. Tali oneri pluriennali risultano ad oggi completamente ammortizzati.

<b>Costi software</b>	anno	%	valore acquisto	Fondo amm.to	valore residuo
Software	2010	20	225	45	180

#### COMPOSIZIONE DELLA VOCE SOFTWARE

Nella voce software sono iscritti i costi della licenza Microsoft acquistata nel corso del presente esercizio. Tale costo viene ammortizzato sulla base della vita utile di 5 anni.

#### BII) Immobilizzazioni materiali

<b>Immobilizzazioni materiali</b>	anno	%	valore acquisto	Fondo amm.to	valore residuo
Macchine elettroniche	2010	20	980	98	882
Mobili e attrezzatura ufficio	2010	12	4.494	270	4.224

#### COMPOSIZIONE DELLA VOCE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono costituite dai costi sostenuti per l'acquisto di un personal computer e mobili, attrezzature relative all'allestimento dell'ufficio vendite della Società.

#### COMPOSIZIONE DELLA VOCE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite dal deposito cauzionale sul contratto per la locazione dell'ufficio Vendite di Via Assarotti e dal deposito bancario in favore del Comune di Genova a garanzia dell'esecuzione delle opere di cui all'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 22 aprile 2008

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

I crediti e i debiti sono verso soggetti nazionali. Le variazioni significative, per rilevanza d'importo e per tipologia dei fatti amministrativi che le stesse sottendono sono le seguenti.

#### **Rimanenze di immobili (voce C4 dell'attivo)**

	Saldo 31/12/2009	Saldo 31/12/2010	Variazione
Rimanenze di immobili	5.704.127	6.488.350	784.223

Tale voce comprende il complesso immobiliare di Salita San Bartolomeo degli Armeni iscritto al valore di conferimento di € 5.100.000,00, nonché i costi portati a incremento del valore del bene in quanto finalizzati al progetto di riqualificazione e valorizzazione. L'incremento dell'esercizio è dovuto principalmente al primo stato avanzamento lavori relativo al risanamento conservativo ed alla ristrutturazione edilizia dell'ex-convento dei Santi Giacomo e Filippo, il cui appalto è stato affidato, a seguito dell'aggiudicazione del bando, alla Argo ACI ScpA; ad oggi lo stato di avanzamento lavori si attesta circa al 4% del totale delle opere commissionate.



**Crediti vs/ clienti ( voce CII 1 dell'attivo)**

	Saldo 31/12/2009	Saldo 31/12/2010	Variazione
Ass. Artigiani	4.869	4.869	0
<b>TOTALE</b>	<b>4.869</b>	<b>4.869</b>	<b>0</b>

Tale voce comprende i crediti verso l'Associazione Artigiani della Provincia di Genova per le indennità di occupazione relative a porzioni di aree esterne del complesso immobiliare, ad uso parcheggio, i cui contratti, scaduti, non sono stati rinnovati in previsione della diversa destinazione delle stesse.

I crediti sono iscritti al valore di presunto realizzo che coincide con il valore nominale dei crediti. Conseguentemente non è stato effettuato alcun accantonamento al fondo svalutazione crediti.

A seguito di intervento legale il credito è stato liquidato nel mese di febbraio 2011.

**Crediti verso controllanti ( voce CII 4bis dell'attivo)**

Il credito verso controllante, pari a € 400.185, è rappresentato dalla ritenute d'acconto sugli interessi attivi di c/c bancario e da un credito IRES, trasferiti alla consolidante S.P.Im. per effetto della tassazione di gruppo.

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

	Saldo 31/12/2009	Saldo 31/12/2010	Variazione
Erario c/ires	2.260	0	(2.260)
Erario c/IVA	1.102.879	1.107.852	4.973
Erario rit. 1001	0	2.097	2.097
Erario c/riten. Ex D178/10 L.449/97	0	3.113	3.113
<b>TOTALE</b>	<b>1.105.139</b>	<b>1.113.062</b>	<b>7.923</b>

Il credito IVA deriva principalmente dall'imposta sul costo dell'immobile e sui costi sostenuti per la sua ristrutturazione.

**Crediti v/altri ( voce CII 5 dell'attivo)**

	Saldo 31/12/2009	Saldo 31/12/2010	Variazione
Istituto Poligrafico	1.903	1.903	0
Carige	0	4.035	4.035

I crediti verso altri sono costituiti da doppi pagamenti ai fornitori e dalla doppia emissione di un assegno circolare da parte dell'istituto di credito

**Disponibilità liquide (Voce C IV 1 dell'attivo)**

	Saldo 31/12/2009	Saldo 31/12/2010	Variazione
Assegni in cassa	0	177.850	177.850
c/c Carige Spa	4.076.148	2.135.879	(1.940.269)

Per quanto concerne la riduzione della liquidità, si rimanda a quanto specificato nel rendiconto finanziario.

La voce assegni in cassa è composta da titoli non incassati consegnati a titolo di caparra confirmatoria alla firma della proposta di acquisto degli immobili.

**Ratei e risconti attivi**

	Saldo 31/12/2009	Saldo 31/12/2010	Variazione
Assicurazione	544	166	(378)
Occupazione suolo pubblico per installazione ponteggi	0	2.124	2.124

## PASSIVO

**Patrimonio netto (voce A del passivo) saldo 31/12/2010 € 5.541.407**

Il capitale sociale, pari ad € 120.000, è detenuto per il 55% da S.P.Im., cui la quota interamente sottoscritta e versata da Tono Due SpA è stata trasferita per effetto della scissione di quest'ultima, e per la quota restante, pari al 45%, da St. Bart. S.r.l..

La riserva sovrapprezzo, pari a € 5.826.000, è stata versata da St. Bart. S.r.l. a seguito dell'ingresso nella compagine sociale.

La Riserva legale, pari a € 24.000, è stata incrementata rispetto allo scorso esercizio, risultando al 31 dicembre 2010 pari ad 1/5 del capitale sociale.

In data 18 novembre 2010 l'Assemblea ha deliberato la distribuzione ai Soci, proporzionalmente alle quote di capitale detenute, di parte della riserva straordinaria per € 5 milioni; a seguito di tale delibera la Riserva straordinaria, pari ad € 96.997, risulta costituita come segue:

- per € 34.000 dalla riserva di conferimento (riserva di capitale) che residua dopo la distribuzione ai Soci di € 5 milioni;
- per € 62.997 da utili realizzati negli esercizi precedenti.

La perdita di esercizio ammonta a € 525.590

Negli allegati al bilancio viene riportata una tabella che riepiloga le principali movimentazioni patrimoniali.

Di seguito si riporta il prospetto di cui al punto 7 bis) dell'art. 2427 Codice Civile delle voci di Patrimonio Netto analiticamente indicate, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità.

NATURA	IMPORTO	possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale sociale	120.000		
<i>Riserve di capitale</i>			
Riserva straordinaria	34.000	A-B-C	34.000
Riserva sovrapprezzo quote*	5.826.000	A-B-C	5.826.000
<b>TOTALE</b>			<b>5.860.000</b>
<i>Riserve di utili</i>			
Riserva Legale	24.000	A-B	24.000
Riserva straordinaria (riserva di utili)	62.997	A-B.C	62.997
<b>TOTALE</b>			<b>86.997</b>
Quota non distribuibile	0		24.000

A = Aumento capitale, B = copertura perdite , C = per  
distribuzione ai soci

\*Ai sensi dell'art. 2431 C.C. la riserva sovrapprezzo non può essere distribuita fino a che la riserva legale non abbia raggiunto il limite stabilito dall'articolo 2430 C.C. (20% del c.s.)

#### Fondo Trattamento di fine rapporto

	Saldo 31/12/2009	Saldo 31/12/2010	Variazione
Fondo TFR	0	3.794	3.794

#### Debiti verso fornitori (voce D. 6 del passivo)

	Saldo 31/12/2009	Saldo 31/12/2010	Variazione
Deloitte	15.708	8.760	(6.948)
A.C.I. S.C.p.A.	0	612.288	612.288
Ing. Repetto	0	1.785	1.785
Gedim Srl	0	24.000	24.000
Sibillassociati	0	24.751	24.750
Studio Ottonello	0	1.433	1.433
Altri	1.156	0	(1.156)
<b>TOTALE</b>	<b>16.864</b>	<b>673.017</b>	<b>656.153</b>

L' incremento è dovuto principalmente al debito nei confronti della A.C.I. S.C.P.A. relativo al primo stato avanzamento lavori dell'appalto dei lavori di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

**Debiti v/s controllanti (voce D.10 del passivo)**

	Saldo 31/12/2009	Saldo 31/12/2010	Variazione
SPIm c/c corrispondenza	13.532	49.147	35.615
SPIm contratto di service	5.251	5.351	100
St. Bart contratto di servizio	0	24.000	24.000
SPIm adesione consolidato	137.739	135.479	(2.260)
<b>TOTALE</b>	<b>156.522</b>	<b>213.977</b>	<b>57.455</b>

**Debiti tributari (voce D.11 del passivo)**

	Saldo 31/12/2009	Saldo 31/12/2010	Variazione
Erario c/IRES	3.539	0	(3.539)
Erario R.A. 1040	0	2.671	2.671
Erario R.A. 1004	0	2.307	2.307

Si tratta di ritenute d'acconto versate a gennaio 2011.

**Debiti previdenziali (voce D.12 del passivo)**

	Saldo 31/12/2009	Saldo 31/12/2010	Variazione
INPS	0	18.475	18.475
INAIL	0	259	259
INPS collaboratori	1.989	1.374	(615)
INPS rol, ferie, 14a	0	254	254

Si tratta di contributi INPS su compensi collaboratori e contributi INPS e INAIL sul personale dipendente.



**Altri debiti (voce D.13 del passivo)**

	Saldo 31/12/2009	Saldo 31/12/2010	Variazione
Collegio Sindacale	5.952	7.010	1.058
Personale dipendente	0	64.783	64.783
Acc.to per ferie,rol, 14a	0	877	877
Depositi cauzionali	0	3.943.700	3.943.700
Altri	0	13.188	13.188
Amministratori	5.086	0	(5.086)
<b>TOTALE</b>	<b>11.038</b>	<b>4.029.558</b>	<b>4.018.520</b>

La voce depositi cauzionali si riferisce agli importi versati dai promissari, a titolo di caparra confirmatoria, al momento della sottoscrizione del preliminare di compravendita.

Nella voce altri debiti rientra l'unico acconto fatturato sulla vendita di un box.

**ALTRE INFORMAZIONI**

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

La Società non ha svolto attività e non ha al 31.12.2010 alcuna posizione in valuta.

**CONTI D'ORDINE****Garanzie Prestate:**

Riguarda l'impegno fideiussorio a favore del Comune di Genova a garanzia del totale costo di costruzione e dal deposito bancario in favore del Comune di Genova a garanzia dell'esecuzione delle opere di cui all'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 22 aprile 2008

Garanzie Ricevute:

Riguardano impegni fideiussori a garanzia del costo complessivo dei lavori di risanamento conservativo e ristrutturazione dell'ex convento e garanzia della buona esecuzione dei servizi di direzione lavori.

## ANALISI DEL CONTO ECONOMICO

### RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

Questa voce pari a € 43.077 risulta principalmente costituita dal riaddebito delle spese per la registrazione dei preliminari di vendita, contrattualmente a carico dei promissari d'acquisto

### VARIAZIONI DELLE RIMANENZE

Questa voce rappresenta la variazione intervenuta sull'avanzamento dei lavori eseguiti, rispetto al precedente esercizio, relativi a costi portati a incremento degli immobili da rivendere (€ 784.223).

### COSTI DELLA PRODUZIONE

Di seguito sono riportati i dettagli delle principali voci che hanno concorso alla determinazione dei costi di produzione.

#### **Costi per materie prime (voce B 6)**

Cancelleria e stampati	€	10.815
Acqua e gas	€	41
Energia elettrica	€	265
Libri, riviste e abbonamenti	€	2
Materiali vari	€	810
	€	11.933

#### **Costi per immobili da rivendere (voce B6 bis)**

Si tratta dei costi portati a incremento dell'immobile iscritto a rimanenza che includono gli oneri e i servizi riguardanti la ristrutturazione del bene.

**Costi per servizi (voce B7)**

Spese legali e notarili	€	1.102
Consulenze	€	7.821
Spese condominiali	€	16.461
Spese per certificazione bilancio	€	16.543
Spese postali,corrieri,spedizioni	€	255
Spese telefonia fissa	€	612
Spese telefonia mobile	€	85
Spese di rappresentanza	€	1.845
Servizi resi da SPIM	€	5.351
Spese per assicurazioni	€	729
Affitto	€	2.500
Compensi amministratori	€	55.082
Compensi collaboratori	€	46.000
Contributi INPS collaboratori	€	7.592
Compensi sindaci	€	20.169
Altre prestazioni	€	117.088
Commissioni bancarie	€	<u>230.690</u>
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>529.925</b>

**Costi del personale (voce B9)**

Stipendi lordi	€	115.966
Oneri sociali	€	33.925
Altri costi del personale	€	188
Trattamento fine rapporto	€	3.822
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>153.901</b>

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

ICI	€	15.133
Valori bollati e marche	€	11.180
Vidimazione libri sociali	€	310
Altre imposte e tasse	€	13.824
Oneri CCIAA	€	353
Altri costi	€	93
Imposta di registro	€	<u>33.263</u>

<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>74.156</b>
---------------	----------	---------------

#### PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Il saldo, positivo e pari ad € 21.516 è rappresentato dagli interessi attivi sul conto corrente bancario. Al 31 dicembre 2010 la Società non ha debiti bancari.

#### PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI

La voce "oneri straordinari" è così composta:

Istituto poligrafico	€	961
Transazioni	€	1.000
Assicurazione	€	54

## Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico

### IRES 27,50%

Risultato economico di bilancio ante-imposte	(717.628)
<b>IRES teorica</b>	<b>(197.348)</b>

#### Variazioni fiscali in aumento

ICI	15.133
Altre variazioni in aumento	4.174

#### Variazioni fiscali in diminuzione

<b>Imponibile IRES effettivo</b>	<b>(698.321)</b>
<b>IRES effettiva</b>	<b>(192.038)</b>

### IRAP 3,90%

Imponibile IRAP teorico	(737.129)
<b>IRAP teorica</b>	<b>(28.748)</b>

<b>Variazioni fiscali in aumento</b>	<b>243.695</b>
<b>Variazioni fiscali in diminuzione</b>	<b>(317)</b>

<b>Imponibile IRAP effettivo</b>	<b>(493.751)</b>
<b>IRAP effettiva</b>	<b>(19.256)</b>

## ALTRE INFORMAZIONI

### NUMERO MEDIO DEI DIPENDENTI

	31/12/2009	31/12/2010	N° medio
Impiegati	0	1	1
Operaio	0	1	1

Il contratto collettivo nazionale del lavoro applicato è quello del Commercio.

### COMPENSI AMMINISTRATORI E SINDACI

I compensi degli Amministratori, i Sindaci e la società di revisione sono indicati nel dettaglio della voce "Costi per servizi".

### STRUMENTI FINANZIARI E DERIVATI

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

La Società non ha sottoscritto strumenti finanziari derivati.



## ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

La Società non è soggetta ad azione di direzione e coordinamento da parte di altra società o ente.

## RENDICONTO FINANZIARIO

(€/000)	31.12.2010	31.12.2009
<b>A. DISPONIBILITA' MONETARIE NETTE INIZIALI - (INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO INIZIALE)</b>	<b>4.076</b>	<b>4.442</b>
<b>B. FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO</b>		
Risultato dell'esercizio	(526)	(105)
Ammortamenti	10	4
Svalutazioni di immobilizzazioni (partecipazione) (Plus) o minusvalenza da realizzo di immobilizzazioni		
Variazione capitale di esercizio	3.763	(265)
Variazione del fondo di trattamento di fine rapporto e rischi	4	0
	<u>3.251</u>	<u>(366)</u>
<b>C. FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO IN IMMOBILIZZAZIONI</b>		
Investimenti in immobilizzazioni		
. immateriali	(0)	0
. materiali	(12)	0
. finanziarie	(1)	0
Prezzo di realizzo di immobilizzazioni		
	<u>(13)</u>	<u>0</u>
<b>D. FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>		
Nuovi finanziamenti		
Rimborsi di finanziamenti e riserve di capitali	(5.000)	0
Riserve e risultato a nuovo		
Conferimenti dei soci		
	<u>(5.000)</u>	<u>0</u>
<b>E. DISTRIBUZIONE DI UTILI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>F. FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO (B+C+D+E)</b>	<b>(1.762)</b>	<b>(366)</b>
<b>G. DISPONIBILITA' MONETARIE NETTE FINALI</b>	<u><b>2.314</b></u>	<u><b>4.076</b></u>

## Movimentazioni Patrimonio Netto

Descrizione	Capitale	Riserva sovraprezzo azioni	Riserva legale	Riserva straordinaria	Risulta dell'esercizio	TOTALE PATRIMONIO NETTO
Patrimonio netto al 31/12/08	120.000	5.826.000	5.910	5.146.284	73.615	11.171.809
Destinazione risultato esercizio			3.680	69.935	(73.615)	0
Distribuzione riserve						
Risultato dell'esercizio					(104.812)	
Patrimonio netto al 31/12/09	120.000	5.826.000	9.590	5.216.219	(104.812)	11.066.997
Destinazione risultato esercizio				(104.812)	104.812	
Distribuzione riserve				(5.000.000)		
Giroconto riserve			14.410	(14.410)		
Risultato esercizio					(525.590)	
Patrimonio netto al 31/12/10	120.000	5.826.000	24.000	96.997	(525.590)	5.541.407

## **RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE**

**al bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2010**

**ai sensi art. 2429 2° comma codice civile**

*All'Assemblea dei Soci di San Bartolomeo S.r.l.*

*Signori Soci,*

nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2010, la nostra attività è stata ispirata ai principi di comportamento del Collegio sindacale raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

In relazione alla *funzione di vigilanza* ai sensi articolo 2403 del Codice civile, diamo atto del nostro operato:

- abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- abbiamo partecipato alle Assemblee dei Soci ed alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- abbiamo ottenuto dagli Amministratori, durante le riunioni svolte ed in occasione delle verifiche trimestrali, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione;
- abbiamo valutato e vigilato sulla adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento, nonché sulla affidabilità a rappresentare i fatti di gestione, ed a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- abbiamo incontrato la società di revisione *Deloitte & Touche S.p.A.* incaricata del controllo contabile e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Nel corso dell'esercizio non sono pervenute denunce ai sensi art. 2408 Codice civile.

Nel corso dell'esercizio non abbiamo rilasciato pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Abbiamo esaminato il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010, in merito al quale riferiamo quanto segue.

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

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

Abbiamo verificato le risponderne del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri e non abbiamo osservazioni al riguardo.

*Signori Soci,*

sulla scorta delle informazioni suddette e delle risultanze dell'attività svolta dall'organo di controllo contabile, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione del progetto di bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2010, come redatto dall'Organo amministrativo.


Genova, 11 aprile 2011

Il Collegio Sindacale

dott. Tullio Giovanni Mazzolini

dott. Giovanni Bianco

dott.ssa Raffaella Oldoini

 Tullio Giovanni Mazzolini

 Raffaella Oldoini



**SAN BARTOLOMEO S.r.l.**  
Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2010

**Relazione della Società di Revisione**

## RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27.1.2010, N. 39

**Al Socio Unico della  
SAN BARTOLOMEO S.r.l.**

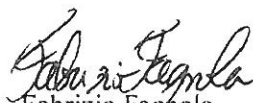
1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della San Bartolomeo S.r.l. (la "Società") chiuso al 31 dicembre 2010. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli Amministratori della San Bartolomeo S.r.l. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se i risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 14 aprile 2010.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della San Bartolomeo S.r.l. al 31 dicembre 2010 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione: esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società.

4. La responsabilità della redazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli Amministratori della San Bartolomeo S.r.l. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della San Bartolomeo S.r.l. al 31 dicembre 2010.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

  
Fabrizio Fagnola  
Socio

Genova, 12 aprile 2011