

Sispi
Sistema Palermo Innovazione S.p.A.



Concessione di un mutuo per l'acquisizione della proprietà
dell'immobile sede della Società

La Società	3
Le attività	4
I bilanci consuntivi e principali indicatori 2016-2020	8
Il complesso immobiliare oggetto di acquisto	13
L'operazione di investimento	15
Termini e condizioni di massima del mutuo ipotecario	18

Sispi – Sistema Palermo Innovazione S.p.A. è il partner digitale del Comune di Palermo nell'analisi dei procedimenti amministrativi, nell'ingegnerizzazione di processi e *workflow management*, nella *system integration* e nella conduzione tecnica del Sistema Informatico e Telematico Comunale (SITEC).

1988

Costituzione della SISPI – Sistema Palermo **INFORMATICA** S.p.A. su iniziativa del Comune di Palermo - allora socio di maggioranza - con la Finsiel S.p.A.

2009

Il Comune di Palermo è azionista unico della società



2020

SISPI è acronimo di Sistema Palermo **INNOVAZIONE** una nuova denominazione nel segno del rinnovamento

Le attività

Le attività della SISPI sono svolte esclusivamente nei confronti del Comune di Palermo e di altre società sottoposte al controllo dello stesso Ente controllante sulla base di **apposita Convenzione Sispi - Comune di Palermo di durata quinquennale**, formulata anche ai sensi del D.Lgs. 175/2016, da ultimo approvata dal Consiglio Comunale di Palermo con la Deliberazione n. 42 del 20.04.2018 ed in vigore a far data dal 4 maggio 2018. Tale atto convenzionale pone le regole di affidamento del servizio da parte del Comune di Palermo alla Società, secondo l'istituto dell'*in house providing*.



L'attività di conduzione tecnica del SITEC

L'attività di conduzione tecnica del Sistema Informativo Comunale (SITEC), per la quale la Convenzione prevede un corrispettivo annuo di Euro/000 9.255, assicura l'esecuzione dei processi fondamentali di gestione operativa, tecnica e funzionale dell'infrastruttura in esercizio (hardware, software e reti). Il servizio si articola nelle seguenti componenti:

Conduzione operativa, relativa al sistema informatico e telematico che, attualmente, collega il sistema centrale, 26 server dipartimentali e circa 5.078 pc distribuiti in oltre 120 sedi comunali.

Conduzione funzionale che assicura il supporto applicativo agli utenti che utilizzano le procedure informatiche in esercizio nell'ambito del SITEC con riguardo alle seguenti principali aree applicative:

- Sistemi Demografici;
- Settore Servizi Educativi e Territoriali (Portale della Scuola);
- Gestione Inventario e Patrimonio Comunale;
- Gestione Rilascio Pass ZTL;
- Sistemi di contabilità finanziaria, economico patrimoniale, bilancio;
- Sistemi per la gestione del personale;
- Sistemi di fiscalità locale;
- Sistemi di gestione delle attività;

interventi per la razionalizzazione ed il potenziamento degli apparati e delle applicazioni in esercizio, per il miglioramento del livello qualitativo dei servizi resi dalla Società all'Amministrazione comunale di Palermo, per l'innovazione e la sicurezza.



Attività relativa alla fornitura di nuovi sviluppi applicativi

Attiene ad altri servizi che, oltre a migliorare ed estendere il livello di automazione generale della macchina comunale, consentono lo sviluppo di processi gestionali e di cooperazione tra i diversi uffici dell'Amministrazione finalizzati ad una più efficiente gestione dei procedimenti amministrativi. Rientrano in tale attività:

- il servizio per la notifica dei verbali di violazioni del Codice della Strada;
- la realizzazione dei servizi previsti nell'ambito del PON Metro sia per quanto riguarda l'Asse 1 – Agenda Digitale che per quanto riguarda l'Asse 2 – Mobilità ed Efficientamento energetico;
- lo sviluppo della piattaforma a supporto dei servizi tributari e dei servizi strumentali alla riscossione diretta delle entrate;
- i servizi per la gestione informatizzata della ZTL.

Attività di partenariato con l'Amministrazione comunale

Per garantire, ad esempio, servizi per la connessione wireless presso luoghi pubblici, il consolidamento dei processi di convergenza dei sistemi di videosorveglianza cittadina.

Attività di consulenza e progettazione

Per taluni progetti di carattere strategico per l'amministrazione comunale tra i quali: l'avvio dei servizi per il rilascio delle CIE, le attività per l'evoluzione dei servizi SPID e PagoPA, il recupero delle entrate ed il monitoraggio delle riscossioni; l'estensione dei servizi di pagamento elettronico

Le attività

Sito Istituzionale

Comune di Palermo

Città di Palermo

Servizi online

- Home
- Anagrafe
- Pubblica Istruzione
- Polizia Municipale
- Tributi
- Pagamenti

Sportello Unico per le Attività Produttive

Sportello Unico per l'Edilizia

Servizi Cimiteriali

Avvisi e Notizie

Benvenuti

nel nuovo Portale dei Servizi online del Comune di Palermo.

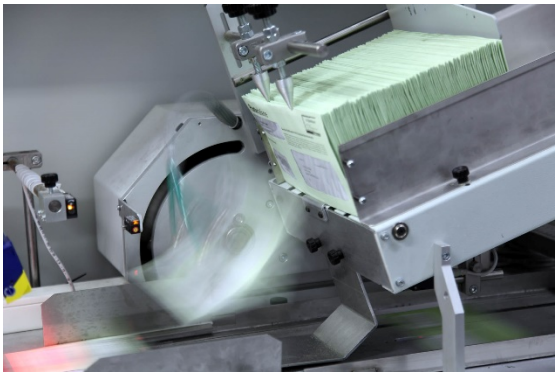
Archivio

Attraverso il Portale dei Servizi online l'Amministrazione comunale di Palermo offre un servizio più trasparente e più vicino alle istanze dei suoi cittadini. L'attivazione di tale strumento contribuisce a migliorare la qualità delle prestazioni garantite dalla pubblica amministrazione con l'obiettivo esplicito di migliorare Palermo che, sempre più, è proiettata a diventare una città intelligente ed inclusiva. La nostra città, in questo modo, utilizza le grandi potenzialità delle nuove tecnologie per migliorare il rapporto tra istituzioni pubbliche e territorio, in una logica di partecipazione e condivisione. Il Portale dei Servizi online è parte del sito web istituzionale del Città di Palermo; entrambi gli strumenti sono in continua evoluzione e aggiornamento per contribuire a rendere limpida e visibile tutta l'attività amministrativa del Comune di Palermo ed avvicinarla sempre più ai cittadini.

Leoluca Orlando

home privacy utilità crediti

© SISPI S.p.A. - Tutti i diritti riservati.



Stato patrimoniale 2016-2020 – capitale investito netto

L'evoluzione della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società nell'ultimo quadriennio è esposta nelle tavole seguenti (valori Euro/000):

Tavola di analisi dello stato patrimoniale	2016		2017		2018		2019		2020	
Immobilizzazioni immateriali	180	1,8%	169	2,0%	33	0,6%	34	0,8%	116	4,7%
Immobilizzazioni materiali	661	6,4%	837	10,0%	1.045	17,4%	1.068	25,6%	1.117	44,8%
Immobilizzazioni finanziarie	141	1,4%	142	1,7%	142	2,4%	144	3,4%	144	5,8%
Attivo immobilizzato	983	9,6%	1.148	13,8%	1.220	20,3%	1.246	29,8%	1.377	55,2%
Rimanenze	968	9,4%	585	7,0%	912	15,2%	963	23,0%	925	37,1%
Crediti commerciali	12.299	119,7%	9.952	119,5%	8.815	146,9%	7.127	170,6%	5.379	215,9%
Debiti commerciali	(2.123)	-20,7%	(1.318)	-15,8%	(2.146)	-35,8%	(2.288)	-54,8%	(1.905)	-76,5%
CCO	11.144	108,4%	9.219	110,7%	7.581	126,4%	5.801	138,9%	4.399	176,5%
Altre attività correnti	1.844	17,9%	1.773	21,3%	837	13,9%	1.239	29,7%	1.950	78,3%
Altre passività correnti	(1.603)	-15,6%	(1.674)	-20,1%	(1.555)	-25,9%	(1.976)	-47,3%	(2.972)	-119,3%
Capitale di esercizio	11.385	110,8%	9.318	111,9%	6.862	114,4%	5.065	121,3%	3.377	135,5%
Fondi per rischi ed oneri	(524)	-5,1%	(608)	-7,3%	(535)	-8,9%	(556)	-13,3%	(651)	-26,1%
TFR	(1.565)	-15,2%	(1.528)	-18,3%	(1.549)	-25,8%	(1.577)	-37,8%	(1.610)	-64,6%
Capitale investito netto	10.278	100,0%	8.329	100,0%	5.999	100,0%	4.177	100,0%	2.492	100,0%

Stato patrimoniale 2016-2020 – fonti di copertura

Tavola di analisi dello stato patrimoniale	2016		2017		2018		2019		2020	
Capitale sociale	5.200	50,6%	5.200	62,4%	5.200	86,7%	5.200	124,5%	5.200	208,7%
Riserve	449	4,4%	1.695	20,3%	2.190	36,5%	4.322	103,5%	4.513	181,1%
Risultato di esercizio	1.246	12,1%	495	5,9%	2.132	35,5%	191	4,6%	138	5,5%
Mezzi propri	6.895	67,1%	7.390	88,7%	9.522	158,7%	9.713	232,5%	9.851	395,4%
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(40)	-0,4%	(758)	-9,1%	(3.523)	-58,7%	(5.536)	-132,5%	(7.359)	-295,4%
Debiti verso banche a breve	3.424	33,3%	1.698	20,4%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
PFN a breve termine	3.384	32,9%	940	11,3%	(3.523)	-58,7%	(5.536)	-132,5%	(7.359)	-295,4%
PFN complessiva	3.384	32,9%	940	11,3%	(3.523)	-58,7%	(5.536)	-132,5%	(7.359)	-295,4%
Totale fonti di copertura	10.278	100,0%	8.329	100,0%	5.999	100,0%	4.177	100,0%	2.492	100,0%

Conto economico 2016-2020

Tavola di analisi del conto economico	2016		2017		2018		2019		2020	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.780	101,1%	13.735	103,1%	19.410	98,5%	16.895	100,0%	16.077	100,1%
Variazione dei lavori in corso	(148)	-1,1%	(415)	-3,1%	295	1,5%	(2)	0,0%	(11)	-0,1%
A. Valore della produzione tipica	13.632	100,0%	13.320	100,0%	19.705	100,0%	16.894	100,0%	16.066	100,0%
Consumi di materie e servizi esterni	(5.423)	-39,8%	(5.578)	-41,9%	(9.643)	-48,9%	(8.950)	-53,0%	(8.502)	-52,9%
Saldo proventi ed oneri diversi	474	3,5%	(102)	-0,8%	(187)	-0,9%	(155)	-0,9%	(80)	-0,5%
B. Valore aggiunto	8.682	63,7%	7.640	57,4%	9.876	50,1%	7.789	46,1%	7.484	46,6%
Costo del personale	(6.215)	-45,6%	(6.363)	-47,8%	(6.587)	-33,4%	(6.675)	-39,5%	(6.883)	-42,8%
C. EBITDA	2.467	18,1%	1.277	9,6%	3.289	16,7%	1.113	6,6%	601	3,7%
Ammortamenti	(672)	-4,9%	(457)	-3,4%	(291)	-1,5%	(608)	-3,6%	(357)	-2,2%
Svalutazione crediti	(16)	-0,1%	(100)	-0,8%	(64)	-0,3%	(176)	-1,0%	0	0,0%
Stanziamenti a fondi rischi ed oneri	0	0,0%		0,0%	0	0,0%	(100)	-0,6%	(95)	-0,6%
D. EBIT	1.779	13,1%	720	5,4%	2.933	14,9%	229	1,4%	149	0,9%
Saldo della gestione finanziaria	(33)	-0,2%	(30)	-0,2%	(10)	-0,1%	(2)	0,0%	(4)	0,0%
E. Risultato prima delle imposte	1.747	12,8%	690	5,2%	2.923	14,8%	227	1,3%	145	0,9%
Imposte sul reddito di esercizio	(501)	-3,7%	(195)	-1,5%	(791)	-4,0%	(36)	-0,2%	(7)	0,0%
F. Risultato del periodo	1.246	9,1%	495	3,7%	2.132	10,8%	191	1,1%	138	0,9%

Rendiconto finanziario 2016-2020

Rendiconto finanziario	2016	2017	2018	2019	2020
Utile netto dell'esercizio [a]	1.246	495	2.132	191	138
Imposte di competenza	501	195	791	36	7
Oneri/(Proventi) finanziari di competenza	33	30	10	2	4
Accantonamenti a fondi per rischi ed oneri	16	100	0	100	95
Accantonamenti TFR	50	50	56	47	41
Ammortamenti	672	457	291	608	357
Svalutazioni/(Rivalutazioni)	0	0	64	176	0
Altri costi/(ricavi) non monetari	0	2	184	11	0
Cash-flow da attività operativa ante variazione del CCN [b]	2.517	1.329	3.528	1.171	642
Variazione rimanenze	118	383	(326)	(51)	38
Variazione crediti commerciali	(7.916)	2.348	1.073	1.512	1.748
Variazione altre attività operative	(590)	52	704	276	(718)
Variazione debiti commerciali	938	(805)	828	142	(383)
Variazione altre passività operative	(164)	71	57	979	996
Variazioni del CCN [c]	(7.614)	2.048	2.335	2.858	1.681
(Imposte pagate)	(38)	(176)	0	(1.283)	0
(Utilizzo fondi per rischi e oneri)	(672)	(16)	(74)	(78)	0
(Utilizzo TFR)	(49)	(88)	(35)	(19)	(8)
Totale altri incassi/pagamenti [d]	(759)	(280)	(109)	(1.380)	(8)
Cash-flow da attività operativa [e] = [b] + [c] + [d]	(5.856)	3.098	5.755	2.649	2.315
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(259)	(117)	0	(24)	(130)
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(509)	(506)	(548)	(607)	(358)
(Investimenti) in immobilizzazioni finanziarie	(56)	0	0	(2)	0
Cash-flow da attività di investimento [f]	(825)	(623)	(548)	(633)	(488)
Free cash-flow [g] = [e] + [f]	(6.680)	2.475	5.207	2.015	1.826
Dividendi pagati	0	0	(734)	0	0
Proventi/(Oneri) finanziari da attività di finanziamento	(33)	(30)	(10)	(2)	(4)
Incremento/(Decremento) debiti verso banche a breve	3.424	(1.727)	(1.698)	0	0
Cash-flow da attività di finanziamento [h]	3.391	(1.757)	(2.442)	(2)	(4)
Saldo monetario di esercizio [i] = [g] + [h]	(3.289)	718	2.765	2.013	1.823
PFN a breve BoP	3.329	40	758	3.523	5.536
PFN a breve EoP	40	758	3.523	5.536	7.359

Principali indicatori 2016 - 2020

Dati economici	2016	2017	2018	2019	2020
Ricavi	13.632	13.320	19.705	16.894	16.066
Valore aggiunto	8.682	7.640	9.876	7.789	7.484
EBITDA	2.467	1.277	3.289	1.113	601
EBIT	1.779	720	2.933	229	149
Oneri finanziari netti	(33)	(30)	(10)	(2)	(4)
Risultato netto dell'esercizio	1.246	495	2.132	191	138
Dati patrimoniali-finanziari	2016	2017	2018	2019	2020
CCO	11.144	9.219	7.581	5.801	4.399
Capitale investito netto	10.278	8.329	5.999	4.177	2.492
PFN	(3.384)	(940)	3.523	5.536	7.359
Patrimonio netto	6.895	7.390	9.522	9.713	9.851
Margine di struttura	5.912	6.242	8.302	8.467	8.474
Free cash-flow	(6.680)	2.475	5.207	2.015	1.826
Indicatori economico-finanziari	2016	2017	2018	2019	2020
R.O.E.	18,1%	6,7%	22,4%	2,0%	1,4%
R.O.I.	17,3%	8,6%	48,9%	5,5%	6,0%
R.O.S.	13,1%	5,4%	14,9%	1,4%	0,9%
EBITDA margin	18,1%	9,6%	16,7%	6,6%	3,7%
Indicatori di rotazione	2016	2017	2018	2019	2020
DSO	326	264	166	154	122
DPO	117	71	67	76	67

Il complesso immobiliare oggetto di acquisto

SISPI svolge la sua attività a Palermo in una zona semi-centrale della città, alle falde di Monte Pellegrino, nel complesso immobiliare, della superficie complessiva di oltre 3,200 mq., costituito da:

- una palazzina uffici, sede legale ed amministrativa, in **via Ammiraglio Denti di Piraino n. 7**;
- due corpi di fabbrica di tipo industriale in **via Ammiraglio Denti di Piraino n. 13**, corpi accessori dell'edificio principale.



Il complesso immobiliare oggetto di acquisto (2)

Foglio	Particella	Subalterno	Ubicazione	Piano	Categoria	Rendita
25	3013	-	Via Amm. S. Denti di Piraino, 7	S1 – T – 1 – 2 - 3	D/8	32.500,00
25	2720	1	Via Amm. S. Denti di Piraino, 13	T	D/8	3.850,00

Il complesso immobiliare è concesso in locazione alla SISPI, giusta contratto di locazione immobiliare del 3 agosto 2016 sottoscritto con Intesa Sanpaolo Provis S.p.A., all'epoca proprietaria dello stesso, alla quale è subentrato l'attuale proprietà Fondo Kryalos SGR S.p.A. con sede in Milano (MI).

Il **canone annuo di locazione** è convenuto in **Euro/000 228** oltre IVA.

L'operazione di investimento

L'attuale proprietario del complesso immobiliare, come detto, è Fondo Kryalos SGR S.p.A. con sede in Milano (il "**Fondo**").

Il prezzo concordato con il Fondo per l'acquisizione del complesso immobiliare è pari ad Euro 1.800.000.

L'operazione di investimento comprende, oltre al prezzo di acquisto, anche le imposte connesse alla compravendita, stimate in Euro 36.000, e gli oneri notarili stimati in Euro 10.000.

Il costo medio di acquisto per metro quadrato è pari a Euro 563; tenuto conto dell'attuale canone di locazione, il tasso di capitalizzazione si attesta al 12,7% circa.

L'operazione di investimento

L'operazione di investimento presenta solidi razionali in termini economico-finanziari.

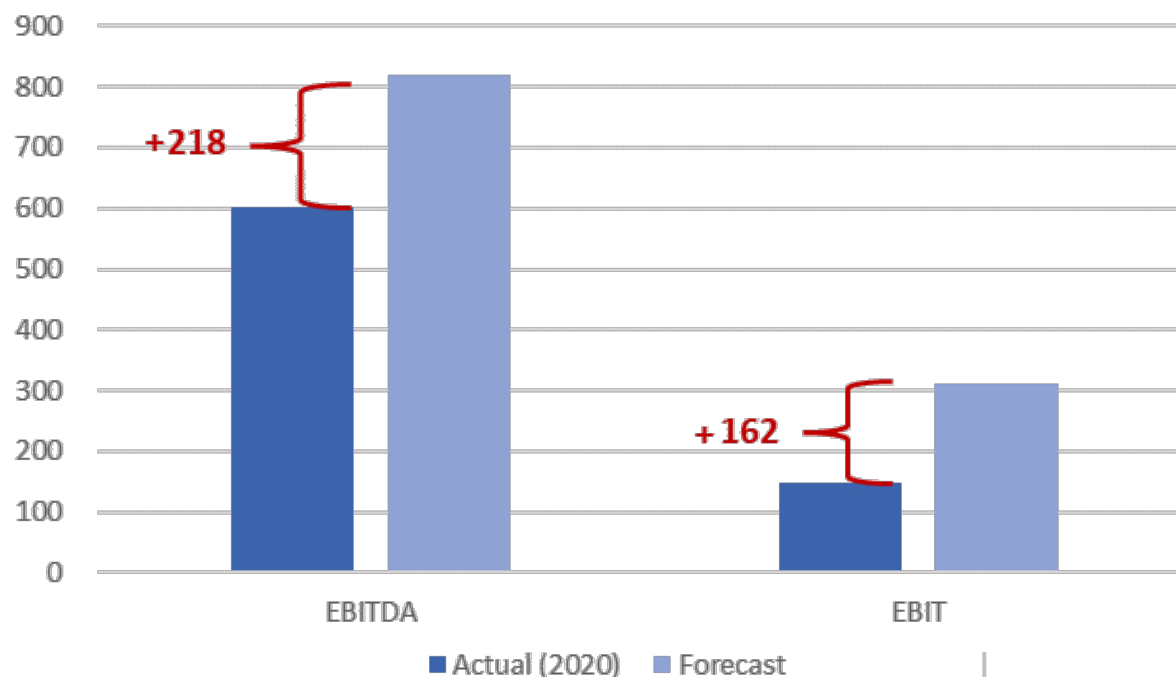
Di seguito sono esposti, in termini differenziali rispetto alla situazione «*as is*», i risultati economici dell'iniziativa nel corso di durata del mutuo ed i connessi flussi di cassa (dati in €/000).

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totale
Risparmio fitti	231	233	235	238	240	243	245	247	250	252	255	257	2.927
IMU	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(316)
Delta EBITDA	204	207	209	211	214	216	219	221	224	226	229	231	2.611
Ammortamenti	(55)	(55)	(55)	(55)	(55)	(55)	(55)	(55)	(55)	(55)	(55)	(55)	(665)
Delta EBIT	149	151	154	156	158	161	163	166	168	171	173	176	1.947
Oneri finanziari	(33)	(30)	(27)	(24)	(21)	(19)	(16)	(13)	(10)	(7)	(5)	(2)	(206)
Delta EBT	117	122	127	132	137	142	148	153	158	163	169	174	1.741
Tax	(35)	(36)	(37)	(39)	(40)	(41)	(43)	(44)	(46)	(47)	(48)	(50)	(506)
Delta risultato	82	86	89	93	97	101	105	109	113	116	120	124	1.235
Capex	(1.846)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(1.846)
Loan	1.600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.600
Delta EBITDA	204	207	209	211	214	216	219	221	224	226	229	231	2.611
Delta imposte	(35)	(36)	(37)	(39)	(40)	(41)	(43)	(44)	(46)	(47)	(48)	(50)	(506)
Servizio del debito	(166)	(163)	(160)	(157)	(155)	(152)	(149)	(146)	(143)	(141)	(138)	(135)	(1.806)
Delta cassa	(242)	8	11	15	19	23	27	31	35	39	42	46	53
Delta cassa cumulata	(242)	(235)	(223)	(208)	(189)	(166)	(139)	(109)	(74)	(35)	7	53	

In sintesi, nel periodo compreso fra il 2022 ed il 2033, l'operazione di investimento genera un EBITDA incrementale di Euro 2,6 milioni, un risultato di esercizio incrementale di Euro 1,2 milioni ed una generazione di cassa di Euro 0,05 milioni.

L'operazione di investimento (2)

L'operazione di investimento determina:



Termini e condizioni di massima del mutuo ipotecario

A supporto dell'operazione di investimento, la Società intende contrarre un mutuo ipotecario con le caratteristiche di seguito indicate:

Importo	1.600.000
Loan to Value	87% circa
Durata	12 anni
Rimborso	48 rate trimestrali
Tasso	Fisso 2,10% per anno
Commissioni	Nessuna
Garanzia	Ipoteca di 1° grado sul complesso immobiliare acquistato
Altro	Facoltà di rimborso anticipato senza penale di estinzione