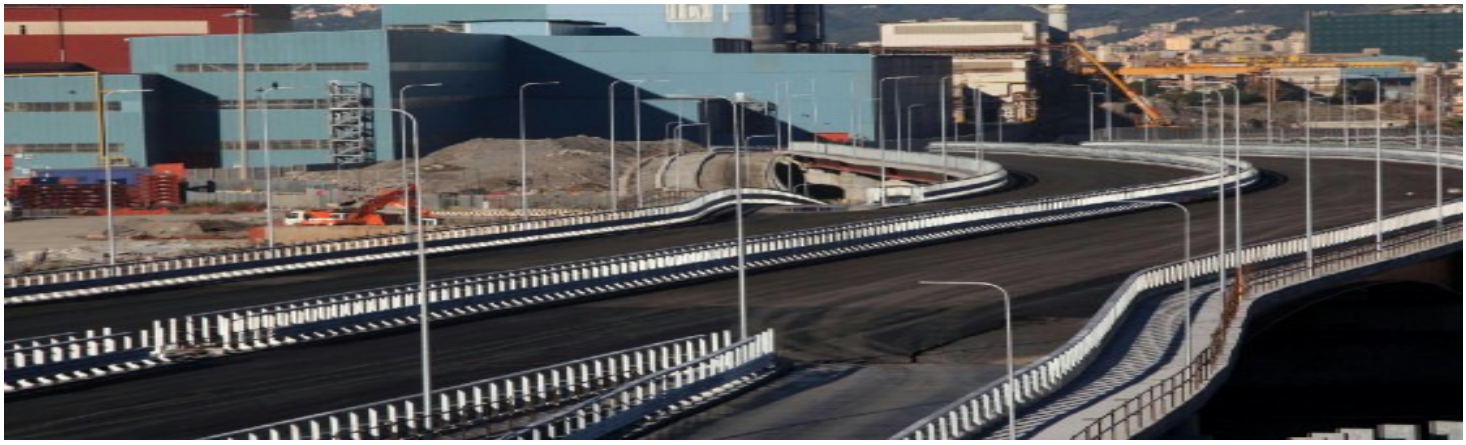
Sviluppo Genova

sviluppo e promozione di Genova e provincia

Bilancio d'esercizio al 31 Dicembre 2014



INDICE

ARGOMENTO	PAGINA
ORGANI SOCIALI	1
RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	3
BILANCIO	33
NOTA INTEGRATIVA	36
ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE	57
ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI	58
RENDICONTO FINANZIARIO	59
VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO	60
VARIAZIONE CESPITI	61
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE	62
DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA	66

ORGANI SOCIALI

Consiglio di Amministrazione
per il triennio 2014-2016

sig. Franco Floris	**Presidente e Amministratore Delegato**
dott. Giacomo Burro	**Consigliere**
arch. Roberta Ferrari	**"**
avv. Giovanna Pescatore	**"**

ORGANI SOCIALI

Collegio sindacale
per il triennio 2012-2014

dott.	**Gianfranco Siface**	**Presidente**
dott.	**Roberto Benedetti**	**Sindaco effettivo**
dott.	**Gian Alberto Mangiante**	**" "**
dott.	**Giuseppe Privitera**	**Sindaco supplente**
dott.	**Andrea Enrico Traverso**	**" "**

SVILUPPO GENOVA S.p.A
Sede di Genova, via Martin Piaggio 17- 7
R.I. Genova, C.F. e P. IVA 03669800108 – R.E.A. 368646
Capitale Sociale Euro 5.164.500,00 i.v.

Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Gestione

Signori Azionisti,

il bilancio 2014, redatto in conformità ai disposti del Codice Civile che sottoponiamo al Vostro esame, le cui variazioni rispetto all'esercizio 2013 sono più dettagliatamente analizzate nella Nota Integrativa, rappresenta chiaramente ed al meglio delle attuali conoscenze la situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società per l'esercizio chiuso al 31.12.2014.

Con questa relazione desideriamo fornirVi una chiara e veritiera analisi della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico dell'esercizio, nonché l'informativa richiesta dal vigente art. 2428 del Codice Civile e segnalarVi gli aspetti salienti che hanno caratterizzato l'esercizio 2014 e le prospettive per i prossimi esercizi.

Il bilancio dell'esercizio 2014, posto alla Vostra attenzione per l'approvazione, rileva un utile ante imposte di Euro 57.189 (2013: utile di Euro 223.307). Le imposte determinate sulle base delle norme attualmente in vigore, ammontano a Euro 136.371 (2013: Euro 195.843), pertanto, il risultato netto evidenzia una perdita di Euro 79.182 (2013 utile di Euro 27.465).

Il risultato in perdita, dopo 5 anni di risultati positivi, è in gran parte attribuibile:

- alla diversa modalità di calcolo inerente l'addebito delle prestazioni (c.d. costi di struttura) a Società per Cornigliano;
- alla mancata acquisizione dell'operazione immobiliare c.d. ex Nira, di cui abbiamo ampiamente riferito nella relazione al Bilancio 2013, per la quale era stata formulata un'offerta di acquisto al Comune di Genova per conto di un privato.

In ogni caso l'evento di gran lunga più significativo che ha contraddistinto l'esercizio 2014 - ampiamente evidenziato nella "Relazione sulla gestione" al Bilancio 2013 e messo in rilievo lo scorso esercizio da parte dei Revisori esterni e dal Collegio sindacale quale problematica di fondamentale importanza per il prosieguo della continuità aziendale – ha riguardato il rinnovo del Contratto di Mandato da parte di Società per Cornigliano.

Tale accordo, scaduto al 31/12/2013, veniva inizialmente prorogato da quest'ultima per soli 6 mesi (30/06/2014) e, alla scadenza, per altri 3 mesi (30/09/2014), nonostante un'esigenza di attività lavorativa sull'area - in considerazione dello sviluppo delle significative opere già programmate (infrastrutturazione viaria, interventi di bonifica e riqualificazione urbana) - per i prossimi 3-4 anni.

Poiché i ricavi di Sviluppo Genova derivano in gran parte da prestazioni svolte a favore di Società per Cornigliano, senza la quale la Società avrebbe, perlomeno nel breve/medio periodo, grossi problemi di continuità operativa, le due brevi proroghe hanno influito negativamente sull'operatività gestionale dell'anno 2014.

A ciò occorre aggiungere il rinnovo per fine mandato (30 giugno 2014), da parte dell'azionista di riferimento Comune di Genova, del Consiglio di Amministrazione della Società e la nomina da parte del Sindaco, dopo un periodo di riflessione in merito all'evoluzione della "mission" aziendale, di un nuovo Presidente-Amministratore Delegato.

Con l'incarico affidato al nuovo organo deliberante di procedere a dare un nuovo impulso alla Società, mediante il mantenimento delle attività in corso e l'ampliamento del portafoglio lavori, si è addivenuti lo scorso mese di settembre - dopo una lunga trattativa con Società per Cornigliano che ha portato ad una riduzione dei compensi percepiti da Sviluppo Genova attraverso la rivisitazione della metodologia di calcolo - ad un rinnovo del Contratto di Mandato sino al 31 dicembre 2017.

Tale periodo di incertezza relativo alla possibile evoluzione dell'assetto societario, che ha caratterizzato i primi 6 mesi dell'esercizio 2014, ha comportato una stasi dell'attività commerciale che, ripartita a pieno regime nell'ultimo quadrimestre 2014, darà i suoi frutti nel corso del 2015.

Il rinnovo da parte di Società per Cornigliano, per il quale si è mosso fattivamente anche il vertice dell'azionista di riferimento Comune di Genova, dopo un dibattito in merito alla strategicità della Società, fanno ora ritenere - anche alla luce del forte interesse a stipulare accordi di collaborazione da parte di alcune società/istituzioni pubbliche locali operanti o con interessi nel settore immobiliare – del tutto superato il delicato momento di "stasi" e danno prospettive di grande sviluppo ed espansione di attività in un prossimo breve futuro.

Come evidenziato anche negli esercizi precedenti si ricorda che il ruolo affidato alla Società dai suoi Azionisti pubblici di riferimento, sin dalla sua nascita, volto alla gestione di complesse operazioni immobiliari di trasformazione territoriale, aventi come obiettivo quello di favorire e sviluppare gli insediamenti sul territorio di attività industriali/commerciali o di interesse pubblico, prescinde, in un certo qual modo, dal mero risultato economico aziendale, che deve comunque garantire la "sopravvivenza operativa". A tal riguardo occorre rimarcare che lo statuto della Società prevede che gli utili realizzati siano totalmente reinvestiti per la realizzazione di iniziative rientranti negli scopi statutari e che la quota azionaria di controllo della società sia sempre al 51% detenuta da enti pubblici incluse le società controllate da pubbliche amministrazioni.

Oltre al fondamentale rinnovo contrattuale sopracitato si elencano per importanza gli avvenimenti che hanno contraddistinto l'esercizio 2014.

Lavori nell'area ex Ilva di Ge-Cornigliano

Nell'esercizio in esame le principali attività sviluppate sulle aree ex Ilva di Ge-Cornigliano sono state:

"Strada urbana di scorrimento a mare" (valore appaltato pari a Euro 69.8 milioni).

Per tale opera, sostanzialmente completata a fine 2014 (percentuale di avanzamento complessiva del circa 81% (circa 64% a fine 2013) e di cui è stata recentemente aperta

al traffico (7 febbraio 2015) l'arteria principale e buona parte delle rampe di collegamento (tutte le attività termineranno nel corso del primo semestre 2015), i lavori hanno riguardato:

- l'esecuzione delle opere strutturali del ponte sul Polcevera e dei due viadotti di Levante e Ponente;
- il sostanziale completamento delle 6 rampe di collegamento viario (4 alle due sponde del Polcevera e 2 con Via San Giovanni D'Acri a Cornigliano);
- la continuazione delle opere ferroviarie in sponda sinistra.

Per quanto concerne invece gli *altri interventi sui collegamenti viari con la "strada a mare"* si segnala il sostanziale completamento del primo lotto dei lavori di sponda destra.

Sono invece proseguite e, al momento praticamente concluse, le *complesse progettazioni definitive/esecutive* necessarie per mettere a gara:

- l'ampliamento e rifacimento di Lungomare Canepa a sei corsie;
- il collegamento tra la strada urbana ed il casello autostradale di Genova Aeroporto (c.d. Lotto 10);
- la prosecuzione dei lavori di viabilità in sponda destra del Polcevera;
- l'esecuzione di un giardino lineare per separare il percorso della strada a mare con quello della rete ferroviaria.

Sui primi due di questi importanti e significativi lavori si effettueranno le gare nel corso del primo semestre dell'anno 2015 mentre si prevede di iniziare le opere nel secondo semestre del corrente esercizio.

Sempre nel corso del 2014 è stato sostanzialmente terminato, da parte dei tecnici della Società, il laborioso studio progettuale volto alla bonifica e messa in sicurezza dell'area c.d. SOT (circa 17.500 mq.) che è stato trasmesso agli Enti pubblici preposti nel gennaio 2015 e per la cui approvazione è stata convocata un'apposita Conferenza dei Servizi.

Sono poi stati effettuati alcuni interventi di riqualificazione sul quartiere di Cornigliano relativamente a:

- l'avvio dei lavori di rifacimento dei giardini Melis;
- la chiusura dei lavori di restauro e risanamento conservativo di Villa Serra.

Acquisizione lavori per conto di Terna SpA

Nell'ottobre 2014 la Società ha ottenuto da parte di Terna SpA un incarico (pari a circa 2.2 milioni di Euro) per la realizzazione delle opere civili idonee a consentire la futura posa degli elettrodotti in cavo interrato sul percorso della "strada a mare".

I lavori iniziati immediatamente dopo la firma dell'accordo termineranno, essendo strettamente interconnessi con quelli della "strada a mare", nel corso del primo semestre 2015.

Contratto preliminare di compravendita con Ikea

Come relazionato anche lo scorso esercizio, a fine giugno 2013, con l'ottenimento dell'autorizzazione a procedere è stato stipulato con Ikea il nuovo "Contratto preliminare condizionato di compravendita".

L'accordo prevedeva l'incarico a Sviluppo Genova dello svolgimento:

- di tutte le attività amministrative e burocratiche volte ad ottenere, da parte degli Enti pubblici competenti, l'approvazione dell'ampliamento della superficie di vendita dell'attuale insediamento IKEA, mediante l'ottenimento dei titoli urbanistici, edilizi e commerciali (di fatto tali pratiche sono già state espletate);
- delle attività tecniche (progettazione, collaudo, validazione, direzione lavori, ecc.) e di alcuni lavori operativi (demolizione di due edifici industriali - sbancamento di parte dell'area per la realizzazione di un parcheggio provvisorio in superficie - lo spostamento di un tratto del canale di drenaggio urbano e della rete nera – ecc.) per rendere il terreno pronto ai lavori di ampliamento.

Il prezzo del complesso immobiliare che Ikea deve contrattualmente corrispondere a Sviluppo Genova al termine dei lavori (contrattualmente previsto per il 31 dicembre 2016), è stato fissato in complessivi 13.3 Mil/Euro (8.3 Mil/Euro a fronte della compravendita del complesso immobiliare e 5.0 Mil/Euro per i lavori sopramenzionati) di cui:

- 7.8 Mil/Euro già erogati anticipatamente, a fronte del rilascio di fideiussione bancaria;
- 3.0 Mil/Euro saranno corrisposti dopo la sottoscrizione della Convenzione Urbanistica (prevista per fine marzo 2015);
- 2.5 Mil/Euro (+ eventuale conguaglio) alla stipula del contratto definitivo.

Ad oggi, con la delibera approvativa da parte del Consiglio Comunale (dicembre 2014) del progetto di ampliamento presentato, l'iter amministrativo si può considerare praticamente concluso, mentre sono ancora in corso le opere civili che si prevede di terminare alla fine del primo semestre 2016.

Accordo con Cociv per utilizzo dell'area ex Colisa

L'utilizzo di quest'area di proprietà di circa 80.000 mq., sita a Ge-Campi, è al momento in "stand-by" in quanto il terreno è stato individuato da Società Autostrade – al momento quest'ultima ha formalmente comunicato di aver avviato l'iter per la procedura di esproprio – quale unico sito conforme per insediarvi il cantiere base dei grandi lavori autostradali della c.d. Gronda di Ponente.

In seguito ad uno smottamento di un versante si è ipotizzato di realizzare, nel corso del 2015, contemporaneamente alla messa in sicurezza del fronte di frana anche un intervento di risistemazione dei piazzali e delle relative quote che prevede:

- riempimento, tramite il conferimento di terre e rocce da scavo, dell'area interessata dal crollo e dallo sversamento dei terreni;
- regolarizzazione dell'orografia dell'area, che risulterà semplificata, con la creazione di un solo ampio piazzale alla quota più alta, di superficie pari a circa 20.000 mq.

Al fine di effettuare urgentemente questo intervento, necessario per la messa in sicurezza del fronte di frana, è stato raggiunto un accordo con il Consorzio Cociv (gruppo di imprese con capogruppo Impregilo, realizzatrici dei grossi lavori ferroviari c.d. "Terzo Valico") che prevede il conferimento da parte del Consorzio di terre e rocce da scavo nel sito per circa 170.000 mc., mentre sono a carico della Società i lavori di sistemazione stradale, compattazione dei terreni, formazione dei rilevati e delle opere di drenaggio.

Tale operazione, che sarà completata entro l'esercizio 2015, avrà anche una positiva ricaduta sul risultato economico.

In questi ultimi mesi si sono avute anche due manifestazioni di interesse per un possibile utilizzo dell'area che hanno portato allo sviluppo di un progetto di massima che prevede, oltre alla realizzazione del cantiere per i lavori autostradali, anche la possibilità di un altro insediamento.

Progettazione di un nuovo sistema di accessibilità alle aree fieristiche

La Società ha ottenuto dalla Fiera di Genova SpA un incarico per la progettazione di un nuovo sistema di accessibilità alle aree fieristiche (infrastrutture di mobilità, percorsi pedonali e localizzazione nuovi spazi). Il progetto, in parte già sviluppato dalla Società durante l'esame dell'operazione immobiliare c.d. ex Nira, è stato, a fine gennaio 2015, realizzato per quanto concerne il documento preliminare alla progettazione.
Nel corso del 2015 saranno terminati anche i progetti preliminare e definitivo.

°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°

Prima di passare ad illustrare l'andamento gestionale dell'esercizio in esame si riepilogano sinteticamente e in ordine cronologico i fatti più salienti portati all'esame del Consiglio di Amministrazione, che hanno contraddistinto il corso del 2014:

FEBBRAIO 2014:

- rinnovo del "Contratto di Mandato da parte di Società per Cornigliano per un periodo di 6 mesi;
- nuovo "Accordo quadro" con società privata torinese per formulare una "Proposta irrevocabile condizionata all'acquisto del compendio immobiliare ex Nira" al Comune di Genova.

MARZO 2014:

- approvazione del Progetto di Bilancio chiuso al 31.12.2013, corredato dalla Nota Integrativa e dalla Relazione sulla Gestione, e convocazione dell'Assemblea ordinaria dei Soci per la sua approvazione, con all'ordine del giorno anche il rinnovo del Consiglio di Amministrazione arrivato a fine triennio.

APRILE 2014:

- esame della relazione emessa dall'Organismo di Viglilanza (D.Lgs: 231/01) per l'anno 2013 che non segnala "anomalie";
- consegna lettere di "contestazione di addebito disciplinare" al dirigente Direttore Tecnico e ad un impiegato per violazione di un patto di riservatezza inserito in un Accordo Quadro con un Privato.

MAGGIO 2014:

- dopo aver esaminato le risposte ricevute dai due dipendenti alla lettera di "contestazione di addebito disciplinare" si delibera il licenziamento per giusta causa del Direttore Tecnico e la sospensione per un periodo di 3 giorni dell'Impiegato.

GIUGNO 2014:

- in seguito alle dimissioni del Presidente, avvenute durante l'Assemblea dei Soci del 29.05.2014, si attribuiscono pro-tempore i poteri di gestione e amministrazione della Società al Consiglio di Amministrazione che convoca una nuova Assemblea a fine giugno per il rinnovo dell'organo deliberante.

LUGLIO 2014:

- dopo la nomina (30.06.2014) da parte dell'Assemblea del nuovo Consiglio di Amministrazione vengono attribuiti i poteri a quest'ultimo e al nuovo Presidente-Amministratore Delegato in linea con quelli precedenti;
- rinnovo del "Contratto di Mandato" da parte di Società per Cornigliano sino al 30.09.2014 e presa d'atto della volontà dell'Azionista di voler favorire il "rilancio" di Sviluppo Genova addivenendo in primis ad una definizione più duratura dei rapporti tra le due Società.

SETTEMBRE 2014:

- approvazione del nuovo Organigramma e Funzionigramma Aziendale che prevede una ripartizione fra le varie funzioni aziendali dei compiti precedentemente riservati all'ex Direttore Tecnico;
- si riferisce sui risultati consuntivi del primo semestre 2014 e si prende atto della relazione dell'Organo deliberante e del parere del Collegio Sindacale sul generale andamento della gestione;
- facendo riferimento alla Legge 190/2012 il Direttore Amministrativo viene nominato Responsabile Anticorruzione con il compito di predisporre e gestire il "Piano di prevenzione della corruzione 2015-2017";
- viene istituita dal Presidente una c.d. "Commissione Sviluppo non onerosa" per far conoscere meglio a tutti gli Azionisti ed agli Enti istituzionali interessati gli obiettivi di sviluppo della Società, condividerli e valutare con i partecipanti, eventuali opportunità di business.

OTTOBRE 2014:

- si comunica il raggiungimento dell'accordo formale con Società per Cornigliano per il rinnovo contrattuale del "Contratto di Mandato" sino al 31.12.2017, con una rivisitazione riduttiva del metodo di calcolo dei "costi di struttura" addebitati da Sviluppo Genova rispetto a quanto avvenuto in passato;

- si prende atto del favorevole parere ricevuto dal legale (Sviluppo Genova aveva accettato su proposta di Società per Cornigliano di richiedere un parere pro-veritate al legale di fiducia di entrambe) in merito al contenzioso insorto fra le due Società inerente la totale esigibilità di un credito (vantato da Sviluppo Genova e pari a circa 1.6 milioni di Euro) per l'attività di progettazione della c.d. "Sopraelevata portuale";
- si da notizia dell'accordo economico raggiunto direttamente con Terna SpA, per la realizzazione delle opere civili (valore contrattuale di circa 2.2 milioni di Euro) idonee a consentire la futura posa degli elettrodotti in cavo interrato sul percorso della "Strada a mare", dopo aver ottenuto il formale assenso a procedere da parte di tutti gli Enti pubblici coinvolti;
- viene presentata la Relazione Previsionale Aziendale sulle iniziative commerciali intraprese e sui risultati economici (Budget 2015) previsti, redatta in conformità alle direttive ricevute dall'azionista Comune di Genova.

DICEMBRE 2014:

- si da atto della transazione, che ha impegnato pesantemente gli uffici tecnici della Società, avvenuta con l'ATI appaltatrice dei lavori della strada a mare (valore opera circa 68.5 milioni di Euro) che prevede il riconoscimento all'ATI di complessivi circa 3.8 milioni di Euro. Tale ammontare è stato riconosciuto a fronte di una situazione di contenzioso per riserve iscritte dall'ATI per circa 26.5 milioni di Euro e include la definizione di varie partite contabili pendenti, relativamente a varianti per maggiori/minori lavorazioni. L'accordo resta subordinato all'approvazione delle committenti Anas e Società per Cornigliano;
- si riferisce sulla lettera inviata a Società per Cornigliano ed a tutti i massimi livelli degli Azionisti per sollecitare il pagamento del credito (circa 1.6 milioni di Euro) relativo all'attività di progettazione della "Sopraelevata portuale" ed al fatto che la Società, dopo l'inequivocabile parere ricevuto dal comune legale, non intende addivenire ad alcun riconoscimento "riduttivo";

- in merito alle trattative commerciali in corso si da comunicazione degli accordi raggiunti con il consorzio Cociv, per l'utilizzo dell'area ex Colisa, e con Fiera di Genova SpA per la progettazione del c.d. "portale";
- si da notizia della causa di lavoro intentata dall'ex Direttore Tecnico dopo il suo licenziamento;
- si riferisce in merito alla sostanziale intesa con l'Azionista di riferimento per trasferire, nella seconda metà del 2015, la sede sociale e operativa della Società presso dei locali di proprietà comunale, al momento inutilizzati;

  Ciò al fine di ottenere per la Società e l'Azionista i seguenti duplici vantaggi:

  - drastica riduzione del costo di locazione e spese accessorie;
  - riutilizzo e ripristino di immobili di proprietà comunale al momento non occupati.

  L'accordo prevede che il costo delle opere necessarie all'insediamento sarà compensato dall'utilizzo dei locali per 12/14 anni.

PRINCIPALI DATI ECONOMICO PATRIMONIALI

Al fine di meglio comprendere in modo sintetico l'andamento gestionale e finanziario della Società, che commentiamo nel prosieguo della relazione, si fornisce di seguito una sintesi della riclassificazione di Stato Patrimoniale e Conto Economico per l'esercizio 2014 ed il suo raffronto con l'anno precedente. Tutti i dati sono comunque analizzati e descritti più analiticamente nella Nota Integrativa e Allegati.

	Euro/000			Var.
	2014	**2013**	**Var.**	**%**
Dati reddituali				
Valore della produzione	22.360	24.738	-2.378	-9.6
Margine operativo lordo **(°)** – EBITDA	301	461	-160	-34.7
Risultato operativo – EBIT	297	456	-159	-34.8
Ammortamenti e svalutazioni	4	5	+1	+20.0
Proventi (oneri) finanziari	(268)	(233)	+35	+15.0
Utile (perdita) dell'esercizio	(79)	27	-106	-
Cash-flow	3.501	1.262	+2.238	-
Dati patrimoniali e finanziari				
Capitale sociale	5.164	5.164	-	-
Patrimonio netto	4.193	4.272	- 79	-1.8
Disponibilità nette (indeb.netto)	(3.283)	(6.783)	+3.500	+51.6
Dipendenti al 31.12 (n.)	21	24	-3	-12.5

(°) comprensivo degli oneri diversi di gestione.

INDICI PATRIMONIALI ED ECONOMICI

Si evidenziano di seguito alcuni fra i più significativi indici patrimoniali ed economici ottenuti nell'arco del 2014 e confrontati con quelli del 2013.

Indici Finanziari ed Economici Dati in Euro Migliaia		
	31/12/2014	***31/12/2013***
Grado di Indebitamento finanziario	0,8	1,6
ROS (Risultato Operativo/Ricavi Operativi)	1,3%	1,8%

SITUAZIONE DELLA SOCIETA' E ANDAMENTO DELLA GESTIONE

I ricavi conseguiti dalla Società nel corso del 2014, pari a circa 20.6 milioni di Euro (2013: circa 23.6 milioni di Euro), sono quasi totalmente attribuibili alle attività di bonifica ed infrastrutturazione sviluppate a Ge-Cornigliano per conto delle mandanti ANAS/Società per Cornigliano, e per Terna di cui abbiamo già riferito nelle premesse.

Occorre ricordare che nonostante la variazione del fatturato (- 12%), rispetto all'anno 2013, la tipologia di fatturazione alla committente Società per Cornigliano (costi dei lavori e servizi esterni sostenuti riaddebitati alla pari) è, in seguito ad una rivisitazione del metodo di calcolo, negativamente variata per quanto concerne l'addebito del costo di struttura (personale impiegato sulla commessa riaddebitato al costo + percentuale di spese generali) sostenuto da Sviluppo Genova. Tale addebito non è comunque direttamente collegato al fatturato consuntivato in quanto l'impegno di personale interno, utilizzato nel 2014 sui lavori di Cornigliano, risulta sostanzialmente allineato a quello degli anni precedenti.

Nella voce variazione Rimanenze occorre sottolineare:

- oltre alla commessa Ikea, per la quale l'attività sviluppata nel corso del 2014 ha riguardato principalmente il completamento della laboriosa documentazione tecnico-amministrativa che ha portato all'approvazione (dicembre 2014) del progetto di ampliamento del centro commerciale da parte del Consiglio Comunale, nonché il completamento delle demolizioni di due edifici industriali, l'edificazione di un nuovo pozzo d'acqua in sostituzione dei due preesistenti e la progettazione dei sottoservizi i cui lavori dovrebbero iniziare a breve;
- anche i costi sostenuti sull'area ex Colisa e per la progettazione del nuovo accesso fieristico, di cui abbiamo già riferito nelle premesse.

……

In merito all'area di proprietà denominata ex Colisa (circa 80.000 mq. a Genova-Campi), acquistata nel luglio 2010 dall'Autorità Portuale di Genova, per un importo di circa 4.6

milioni di Euro, già bonificata e destinata, sulla base del P.U.C. approvato dal Comune, ad insediamento industriale/commerciale, la Società è sempre in attesa di locare il complesso a Società Autostrade - nel frattempo quest'ultima ha formalmente pubblicato l'avvio del procedimento espropriativo – che ha individuato la Colisa come l'unica area utile per insediarvi il cantiere principale dei grossi lavori autostradali relativi alla c.d. "Gronda". Poiché la recente Conferenza dei Servizi ha dato parere favorevole alla realizzazione dell'opera, si è in attesa della comunicazione da parte di Società Autostrade a tutti gli Enti interessati e dell'autorizzazione ministeriale, dopodiché quest'ultima dovrà, quale primo atto, procedere all'esproprio dei terreni utili.

Si ritiene di poter addivenire ad una conclusione dell'iter a fine 2015.

Nel frattempo è stato raggiunto un accordo con il Consorzio Cociv (lavori del c.d. "Terzo valico") per un conferimento di terreno e rocce da scavo (si stima 170.000 mc.) sull'area che consentirà, oltre al conseguimento di un certo margine, di livellare i piazzali e di mettere in sicurezza un fronte di frana.

……

Per quanto concerne invece le due note operazioni immobiliari di Ronco Scrivia e della ex Cartiera di Voltri - i cui valori iscritti in Bilancio sono supportati da due perizie esterne - si registra per quest'ultima la trattativa in corso di finalizzazione per la locazione dell'ultimo ambiente carrabile, con opzione di acquisto al termine del contratto (6 anni).

A questo punto tutti i locali carrabili dell'edificio sono stati locati/venduti, ne rimangono ancora 3 liberi siti ai piani superiori.

Per l'area edificabile di Ronco Scrivia - urbanizzazione di un'area di superficie lorda utile di circa 30.000 mq. e di circa 19.000 mq di piazzali - al momento su sei lotti di terreno ne sono stati compromessi/venduti tre. Con il prossimo inizio dei lavori da parte di un acquirente si sono sviluppati alcuni rapporti con altri privati, ipotizzando delle diverse soluzioni di utilizzo dell'area, al fine di dare maggiore impulso alle vendite.

Occorre comunque considerare che:

- non vi sono terreni di dimensioni analoghe sia nel territorio genovese che nel comprensorio della Valle Scrivia e comunque le poche aree già predisposte per un insediamento industriale (comunque di minore superficie e site in zone periferiche della città a traffico elevato) hanno prezzi più elevati;
- con l'inizio dei lavori in corso sull'area si ipotizza un effetto "traino" per altri imprenditori che avevano mostrato interesse all'insediamento.

In merito alle due operazioni immobiliari sopramenzionate occorre sottolineare il perdurare, anche nel 2014, di una situazione di grave crisi del mercato immobiliare, aggravata, oltre che dalla penuria di liquidità registrata dal settore industriale della piccola/media imprenditoria, dall'eccessivo rigore e diffidenza da parte del sistema bancario nel concedere nuovi mutui ipotecari.

A ciò bisogna poi aggiungere il vincolo (termine a fine 2017) imposto dalla normativa utilizzata per ottenere la concessione di finanziamenti a fondo perduto (c.d. Obiettivo II) che prevede la cessione (per un periodo di 10 anni dalla data di completamento dei lavori) dei locali/aree industriali solo a particolari tipi di imprese (piccola e media impresa artigianale).

Tutto ciò fa comunque ritenere reali le possibilità di vendita delle due operazioni immobiliari ad un prezzo che consenta il recupero dei costi sostenuti, una volta terminata l'attuale generalizzata fase di crisi economica.

ANDAMENTO PATRIMONIALE E FINANZIARIO

Per quanto concerne la situazione patrimoniale si segnala rispetto al 31.12.2013, nonostante un incremento della voce "rimanenze" (circa 1.4 Mil/Euro) principalmente per i lavori svolti per conto di Ikea sull'area di Ge-Campi, la riduzione dell'attivo circolante per complessivi circa 1.2 Mil/Euro. Alla contrazione dei crediti non corrisponde una riduzione dei debiti commerciali (aumento di circa 2.4 Mil/Euro) - con conseguente miglioramento

della situazione di indebitamento bancario di circa 3.5 Mil/Euro – imputabile esclusivamente alle favorevoli tempistiche di fatturazione e incasso/pagamento verificatesi a fine anno sui lavori di Cornigliano.

A seguito:

- della trasformazione di un finanziamento di originari 4.0 Mil/Euro, utilizzato per l'acquisto dell'area c.d. ex Colisa, in un mutuo ipotecario di durata decennale;
- della concessione di un finanziamento chirografario di originari 1.5 Mil/Euro a 30 mesi;

l'indebitamento bancario è stato riclassificato in quota a breve (circa 0.2 Mil/Euro) - comprensiva della quota di mutuo e finanziamento in scadenza nel 2015 - e a medio/lungo termine (circa 3.1 Mil/Euro);

il rimborso del mutuo dovrebbe essere, a partire dall'ultimo trimestre 2015, totalmente "fronteggiato" dalla locazione del terreno a Società Autostrade – di cui abbiamo già riferito nel precedente paragrafo - che vi insedierà il cantiere base dei lavori della c.d. Gronda autostradale del Ponente.

Depurando dall'indebitamento tale operazione, si arriverebbe ad un fisiologico valore di debiti finanziari pari a circa 5/6 milioni di Euro, sostanzialmente originati dalle due operazioni immobiliari di Voltri e di Ronco Scrivia, ma il cui valore immobiliare iscritto a libro e periziato si aggira attualmente sui circa 7.5 Mil/Euro.

Al 31.12.2014 si rileva la concessione di fidi bancari sul breve per complessivi circa 9.5 Mil/Euro.

PERSONALE E ORGANIZZAZIONE

L'organico, al 31 dicembre 2014 risultava pari a 21 unità (2013: 24 unità), così costituito:

- 1 dirigenti
- 9 quadri
- 11 impiegati (di cui uno part-time).

Il numero medio dei dipendenti nel periodo è stato pari a 23 unità.

Il decremento di tre unità rispetto al 31.12.2013 è dovuto alla decisione di:

- non procedere all'assunzione di due tecnici, i cui contratti a tempo determinato erano arrivati a scadenza, stante sia la situazione di mancato rinnovo del Contratto di Mandato da parte di Società per Cornigliano, sia la riduzione del compenso attualmente riconosciutoci;
- di sollevare dall'incarico (dopo l'ottenimento di un autorevole parere legale) il Direttore Tecnico, in seguito alla violazione del c.d. "Patto di riservatezza" contenuto in un accordo riguardante una complessa operazione immobiliare.
- Il costo del lavoro, in virtù di tale riduzione, è diminuito di una percentuale pari al circa 7%.

La Società si avvale delle prestazioni, per un periodo di 18 mesi (nov. 2013 – maggio 2015), di un geometra in distacco dalla Fiera di Genova SpA.

A dicembre 2014 l'ex Direttore Tecnico ha avviato una causa di lavoro presso il Tribunale Civile di Genova avverso il suo licenziamento per giusta causa (contestazione disciplinare), avvenuto con decisione da parte del Consiglio di Amministrazione della Società nel maggio 2014.

Nel gennaio 2015, in adesione alla sollecitazione conciliativa del Giudice del Lavoro, sentito il parere dei nostri legali, si è addivenuti ad un accordo transattivo con l'ex Direttore Tecnico riconoscendogli, a titolo di transazione novativa, l'indennità di preavviso.

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Sviluppo Genova è Società mista pubblico (67%) – privata (33%), a suo tempo costituita per realizzare interventi di riconversione di aree industriali dismesse nel ponente genovese, con mission che si è sempre più ampliata sul piano territoriale e funzionale.

Dalla disamina dell'atto costitutivo e dello statuto non vi è alcun dubbio sul fatto che la Società abbia natura pubblica essendo stata costituita per soddisfare esigenze di interesse generale – lo statuto peraltro prevede che la partecipazione azionaria degli Enti pubblici non possa mai scendere al di sotto del 51% e che gli utili di bilancio non possano

essere distribuiti ma reinvestiti per finalità pubbliche statutarie - e, pertanto, risulta senza alcun dubbio, qualificabile alla stregua di "organismo di diritto pubblico".

Si evince quindi che ai sensi dell'art. 15 Legge 241/90 e autorevoli pronunce, la Società può legittimamente stipulare accordi con organismi aventi analogo requisito.

Anche se l'evoluzione dell'ordinamento nazionale ha comportato che la natura di società mista pubblico/privata crei dubbi sulla possibilità di prevedere l'affidamento diretto alla Società di attività proprie della sua "mission" e coperte dal suo "know how", tale difficoltà è stata ovviata dai chiarimenti formulati dalla giurisprudenza amministrativa nazionale e comunitaria.

In ambito regionale eventuali difficoltà sono comunque fugate con l'applicazione dell'art. 12, Legge Regionale n. 31/2007, che ammette chiaramente la cooperazione tra Amministrazioni aggiudicatrici, quale Sviluppo Genova, in quanto organismi di diritto pubblico.

In particolare la norma:

- al comma 1 prevede espressamente il "favor" per le forme di aggregazione e cooperazione tra le amministrazioni aggiudicatrici per l'esercizio di funzioni in materia di appalti;
- al comma 2 indica i principi a cui tali forme devono conformarsi (efficienza, efficacia, economicità e razionalizzazione delle spese);
- al comma 3, ed in funzione degli obiettivi del comma 1, consente la stipula tra amministrazioni aggiudicatrici volte a regolare ogni elemento utile alla programmazione, progettazione, affidamento, esecuzione e/o collaudo, ivi compresa la istituzione di centrali di committenza.

Ciò premesso, in relazione alla sua mission ed al suo know how Sviluppo Genova – soggetto partecipato da Soggetti Pubblici – è in grado di collocarsi come regista e "facilitatore" per tutte le operazioni a regia pubblica di grandi trasformazioni territoriali conseguenti alla riconversione e valorizzazione di aree produttive, di complessi immobiliari, di bonifica, ecc. e di tutte le problematiche che ne derivano.

AZIONI PROPRIE

La Società non detiene né ha disposto durante l'esercizio di azioni proprie né direttamente né tramite interposta persona.

RICERCA E SVILUPPO

Sviluppo Genova S.p.A. non esercita attività di ricerca e sviluppo.

SICUREZZA SUL LAVORO

La responsabilità degli aspetti relativi alla sicurezza sul lavoro e all'osservanza della normativa in materia di tutela dell'ambiente, su tutte le attività della Società, viene svolta da un responsabile alle dirette dipendenze del Presidente - Amministratore Delegato, mentre l'attività di coordinamento della sicurezza nei cantieri è stata affidata a professionisti esterni.

Per i dipendenti di Sviluppo Genova S.p.A. e nei cantieri seguiti dalla Società non si sono registrati incidenti o infortuni significativi sul lavoro nel corso dell'anno 2014.

TRATTAMENTO DATI SENSIBILI E SICUREZZA DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del decreto legislativo n. 196 del 2003, in materia di protezione dei dati personali, gli Amministratori danno atto che la Società si è adeguata alle misure in materia, alla luce delle disposizioni introdotte dal decreto medesimo, secondo i termini e le modalità ivi indicate.

In particolare, gli Amministratori, segnalano che il documento programmatico sulla sicurezza, è depositato presso la sede sociale.

DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE

I rischi cui la Società è esposta sono riconducibili alle seguenti macrocategorie :

- ***Rischi operativi:***

per attenuare i rischi di tale natura, cioè di perdite derivanti da inefficienze di persone, processi e sistemi, compreso il rischio di frode e di errori dei dipendenti e dei c.d. "outsourcer", nonché per assicurare condizioni di correttezza e trasparenza nella conduzione degli affari e delle attività aziendali, la Società che nell'anno 2009 aveva svolto, avvalendosi di una Società specializzata, una corposa attività di rivisitazione del proprio sistema di procedure e controlli interni al fine di ottemperare ai dettami del D.Lgs. 231/2001 - tale lavoro ha portato all'approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione del dicembre 2009, di un "Codice Etico" e di un "Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo" che regolano in maniera chiara e puntuale il regime delle responsabilità amministrative a carico della Società e delle persone fisiche che commettono dei reati connessi all'interesse dell'azienda - si è dotata, sin dall'esercizio 2010, di un competente Organismo di Vigilanza che ha vigilato sulla corretta applicazione delle procedure aziendali nel triennio 2010-2012.

Con il rinnovo di tale organismo l'incarico per il triennio 2013-2015, in linea con gli indirizzi seguiti dalle altre società pubbliche, è stato attribuito - come consentito dalla recente normativa (Art. 14 della Legge 12/11/2011 n. 183 c.d. Legge di Stabilità) - al Collegio Sindacale.

Nel settembre 2014, in base alle prescrizioni previste dall'Art. 1 della L. n. 190/2012, il Direttore Amministrativo è stato nominato "Responsabile Anticorruzione".

Sulla base di tale incarico quest'ultimo ha predisposto un "Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione" (P.T.P.C.) che è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione e pubblicato sul sito aziendale nel gennaio 2015.

Il documento, finalizzato a definire una strategia di prevenzione del fenomeno corruttivo, delinea un programma di attività, con indicazione delle aree di rischio specifico (in particolare quella degli appalti e delle acquisizioni), individuando le misure da implementare, in relazione al livello di pericolosità, per la prevenzione di tali rischi.

Facendo pertanto riferimento a tali rischi, nel documento vengono individuate le opportune procedure da seguire in ciascun anno del triennio 2015-2017 al fine di prevenire il fenomeno corruttivo.

Attribuendo all'Organismo di Vigilanza le funzioni ed i poteri individuati nel Dlgs. 231/2001 e nel Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo adottato dalla Società sin dal dicembre 2009, nonché con la recente nomina del Responsabile Anticorruzione e l'adozione del P.T.P.C., Sviluppo Genova ritiene di aver fortemente contribuito a migliorare la propria Corporate Governance, limitando al minimo il rischio dei reati all'interno della Società.

- ***Rischi di mercato:***

il prosieguo anche nel 2014 della grave crisi economica, che si è riflessa in particolare modo sul mercato immobiliare, penalizzato anche dalla stretta di accesso al credito, hanno avuto la loro negativa influenza sull'andamento finanziario ed economico per quanto concerne sia:

- il realizzo delle due (**Ronco Scrivia e ex Cartiera di Voltri**) operazioni immobiliari in portafoglio (si rimanda al commento riportato nel paragrafo "andamento della gestione");
- l'avvio di nuove operazioni immobiliari in quanto, anche se le stesse presentano un discreto utile, gli investitori istituzionali (operatori immobiliari, fondi d'investimento, società edili, ecc.), se non hanno certezze sulla loro realizzazione in tempi brevi e ipotesi di redditività intorno al 15/20%, evitano di correre il rischio.

Per tutti i motivi ampiamente descritti nelle premesse, il rischio relativo alla mancata locazione dell'**area ex Colisa** a società Autostrade si può, alla luce dell'attuale iter amministrativo relativo ai lavori della c.d. Gronda, considerare "possibile".

- ***Rischi di non conformità alle norme (rischi di compliance):***

rientrano, in questo ambito, i rischi di incorrere in sanzioni ed interdizioni dallo svolgimento dell'attività in seguito alla mancata osservanza del quadro normativo di riferimento (comprese le disposizioni in materia di rischi ambientali, quelli in materia di sicurezza sul lavoro, etc.). Su questo punto la Società, per ridurre tale rischio, si è dotata:

- di nuove e più articolate procedure interne;
- di un chiaro funzionigramma che prevede deleghe e responsabilità operative a tutti i livelli.

Alcuni legali esperti in diritto amministrativo forniscono poi, per garantire il rispetto delle leggi e delle regole nell'intricata materia degli appalti pubblici, un supporto operativo reale e costante durante tutte le fasi di predisposizione delle gare di appalto, partecipano a presiedere le commissioni esaminatrici per le aggiudicazioni più complesse e/o significative e vengono sempre consultati su tutte le questioni più spinose.

- ***Rischi finanziari connessi alla mancata realizzazione delle operazioni immobiliari***

Si tratta del rischio finanziario connesso al mancato "realizzo", nel breve-medio periodo, delle operazioni immobiliari di cui abbiamo già riferito.

Dato per assodato che sia l'area di Campi, destinata ad Ikea, non comporta alcun esborso finanziario in virtù degli anticipi contrattualmente già ricevuti, o in via di pagamento, e che l'area ex Colisa - "opzionata" formalmente da Società Autostrade che intende affittarla per un periodo di 10 anni per i lavori della Gronda (nonché oggetto di interesse da parte di altri due operatori) - originerà delle significative entrate finanziarie che consentiranno di "fronteggiare" le rate del mutuo ipotecario in essere, restano le problematiche legate alla recuperabilità dei valori delle rimanenze per l'Area di Ronco Scrivia e dell'ex Cartiera di Voltri iscritte in Bilancio per un valore complessivo di circa Euro 7.4 milioni.

Sulle due operazioni immobiliari già ampiamente commentate occorre però considerare che:

- Ronco Scrivia: sono stati venduti/compromessi 3 Lotti di terreno su un totale di 6 e che al momento sono stati formulati, su richiesta di alcuni imprenditori, due studi di fattibilità che prevedono l'intero utilizzo dell'area a valori di libro;
- Ex Cartiera di Voltri: 5 locali sono stati affittati (di questi 4 locatori hanno un'opzione di acquisto a prezzi in linea con i valori di libro) e che dalle manifestazioni di interesse pervenuteci vi è la possibilità di vendere/locare anche i tre locali siti ai piani superiori nel momento in cui decadranno (fine 2017) i vincoli imposti da Obiettivo 2.

Eventi successivi possono contraddire un'ipotesi o una previsione che, nel momento in cui era stata formulata, era ragionevole; la dimensione e la complessità dell'impresa, la natura e le circostanze delle sue attività ed il suo grado di dipendenza nei confronti di fattori esterni, sono tutti elementi che influenzano le previsioni sull'esito di eventi o circostanze future.

La Direzione ha presidiato adeguatamente il rischio del mancato verificarsi degli eventi di Piano, formulando previsioni realistiche di sviluppo del business ed un processo di stima idoneo a supportare la ragionevolezza delle previsioni effettuate.

OBIETTIVI E POLITICHE PER LA GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO

La Società, nell'ordinario svolgimento delle proprie attività operative, risulta esposta a rischi finanziari che vengono fronteggiati mediante:

- la definizione di linee guida cui deve essere ispirata la gestione operativa;
- l'esclusione di ogni operatività con strumenti finanziari derivati di tipo speculativo.

In relazione ai rischi finanziari legati al mercato, la Società affronta :

- rischio di prezzo (di acquisto e vendita): a fronte del quale non ricorre a specifiche operazioni di copertura in quanto, considerando la tipologia dei lavori aziendali, il rischio è gestito nel normale corso dell'attività.
- rischio sui tassi di interesse: i finanziamenti effettuati dalla Società sono esclusivamente a tasso variabile (euribor+spread).
- rischio di credito: per fronteggiare eventuali insolvenze sui crediti commerciali, la Società opera con controparti primarie o comunque ne valuta il merito di credito.

- rischio di liquidità: presenta linee di fido e capacità di finanziamento che limitano tale rischio.
- fair value: la Società non si avvale dell'uso di strumenti finanziari derivati di copertura di cui ai sensi dell'art. 2428, comma 6-bis c.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Come enfatizzato nella parte introduttiva della relazione l'evento, senza dubbio, di gran lunga più importante per il prosieguo dell'attività aziendale ha riguardato il rinnovo del "Contratto di Mandato" da parte di Società per Cornigliano che, dopo la sua scadenza di fine 2013, è stato, a fasi alterne, ora prorogato – dopo che l'Azionista di riferimento Comune di Genova è pervenuto alla decisione di procedere ad un "rilancio" della Società dando incarico al nuovo Presidente - Amministratore Delegato (nominato nell'assemblea di fine giugno 2014) di perseguire obiettivi di sviluppo commerciale - sino al 31.12.2017.
Il rinnovo contrattuale tiene conto della necessità da parte della committente Società per Cornigliano di assicurare una continuità negli interventi svolti sull'area ex Ilva.

Pertanto, stimando un importo lavori ancora da svolgere nel triennio 2015-2017 di complessivi circa 100 mil/Euro, le principali attività riguarderanno:

- il completamento dei lavori terminali (ultimazione di due rampe di collegamento viarie e vari lavori marginali di finitura) della nuova strada urbana di scorrimento a mare (già aperta al traffico il 7 febbraio 2015) che dovranno concludersi a fine giugno 2015;
- i lavori di raccordo della strada a mare da Piazza Savio al casello autostradale di Ge-Aeroporto (c.d. Lotto 10) dovrebbero essere assegnati entro giugno 2015 e sono previsti terminare nel primo semestre 2017;
- con l'ultimazione della progettazione dell'ampliamento a sei corsie della strada di Lungomare Canepa saranno espletate le procedure di gara per l'affidamento dei lavori che devono partire nel secondo semestre 2015 e terminare anch'essi nel 2017;

- i lavori di pertinenza Anas di viabilità in sponda destra sul Polcevera (primo sublotto) sono praticamente terminati, così come la progettazione esecutiva del secondo e terzo sublotto. I lavori relativi sono previsti partire nel corso del primo semestre 2016;
- nel corso del 2015 sarà anche completata la progettazione definitiva della viabilità in sponda sinistra del Polcevera;
- dopo la convocazione di una Conferenza dei Servizi, indetta da Sviluppo Genova che ha completato il progetto di messa in sicurezza dell'area c.d. Sottoprodotti, si deciderà in merito alle complesse attività di bonifica ambientale da effettuare. I lavori relativi saranno presumibilmente effettuati nel successivo biennio;
- nel corso del primo semestre 2015 si completeranno i lavori di ripristino dei giardini Melis, antistanti Villa Serra;
- le opere relative all'esecuzione di un c.d. "giardino lineare", per separare un tratto della strada a mare dai binari ferroviari, saranno presumibilmente realizzati a partire dalla seconda metà del 2015.

La rivisitazione al ribasso della metodologia di calcolo relativa all'addebito a Società per Cornigliano dei costi di struttura aziendali ha però portato il management della Società, al fine di conseguire dei risultati economici in equilibrio, a concentrare tutti i propri sforzi per acquisire nuovi contratti.

Ad oggi il portafoglio lavori si è arricchito delle attività da svolgere a favore di:

- Terna SpA per il completamento delle opere, già iniziate a ottobre 2014, di realizzazione di un elettrodotto, lungo il percorso della strada a mare (importo lavori pari a circa 2.2 mil/Euro);
- Fiera di Genova SpA per la progettazione del nuovo ingresso e dei nuovi uffici dell'ente fieristico (compenso stimato pari a circa 0.2 mil/Euro);
- Cociv (consorzio di imprese che realizza gli importanti lavori ferroviari del c.d. "Terzo valico") per la discarica di terreni e rocce da scavo e il loro utilizzo al fine di livellare dei

piazzali e mettere in sicurezza un fronte di frana (lavori stimati pari a circa 1 mil/Euro che, partiti nel marzo 2015, si completeranno prima della fine dell'anno).

Mentre è in via di definizione un accordo con la società comunale Bagni Marina Genovese SpA per la progettazione e lo sviluppo di uno studio di fattibilità al fine di mettere a reddito alcuni fabbricati di proprietà.

Considerando pertanto che tali nuove attività si completeranno tutte nel corso del 2015, anno in cui proseguiranno anche i lavori per Ikea di cui abbiamo ampiamente riferito nelle premesse, il budget economico dell'esercizio in corso mostra dei risultati in positivo equilibrio.

Gli intensi sforzi commerciali prodotti dal nuovo management, perlopiù indirizzati ad individuare le migliori opportunità di riqualificazione territoriale e/o immobiliare presenti sul territorio locale e a ricercare affidabili interlocutori istituzionali e privati a cui proporle, dovrebbero portare alla conclusione di importanti trattative con ricadute estremamente positive per Sviluppo Genova.

Occorre sottolineare che nell'ambito delle possibili operazioni immobiliari che implicano sia la possibilità di acquisire grossi lavori relativi alla bonifica, salvaguardia e riqualificazione di aree industriali dismesse o di parti del territorio, sia di partecipare alla realizzazione di opere infrastrutturali di pubblica utilità, la Società si sta proponendo con gli Enti istituzionali sempre con l'obiettivo di favorire gli interessi pubblici e di ottenere positive ricadute in termini di lavoro.

Tutto ciò premesso, è necessario enfatizzare che tutte le operazioni immobiliari perseguite, oltre a consentire alla società il "rientro" economico dell'investimento in un'ottica di prudenza, saranno ovviamente realizzate con partners finanziari e/o immobiliari di sicuro affidamento.

Dalle riunioni della c.d. Commissione Sviluppo (alla quale partecipano sia rappresentanti dei Soci che delle istituzioni), istituita dal Presidente dopo la sua nomina, nonché dagli incontri avuti con i vari Enti, è emersa l'impellente necessità del mercato di ottenere prestazione di servizi, oltre che nel campo della valorizzazione, anche in quello della gestione di patrimoni immobiliari.

La Società intende pertanto dotarsi - ovviamente solo nel caso di acquisizioni di interesse e che abbiano un certo ritorno economico - di tale professionalità, anche se ad oggi il percorso non è semplice in quanto il mercato manca di quell'approccio culturale necessario per decidere un drastico cambiamento alla propria operatività tradizionale. Ciò nonostante si ritiene senza alcun dubbio, vista la situazione di mercato e la trascuratezza degli Enti ad operare gestioni immobiliari volte alla valorizzazione "dinamica" dei propri beni, che la strada imboccata sia quella corretta e che, nel breve/medio termine, si possano raggiungere buoni risultati.

<u>In conclusione:</u>

- il rinnovo del Contratto di Mandato da parte di Società per Cornigliano sino al dicembre 2017, seppur con un compenso ridotto rispetto al passato, consente alla Società di traguardare il prossimo triennio con la garanzia di uno "zoccolo duro" per la sua sopravvivenza operativa;
- il portafoglio ordini acquisito autorizza sin d'ora a prevedere per l'esercizio 2015 un risultato economico in equilibrio;
- gli sforzi commerciali prodotti sino ad oggi e la continua attività promozionale in corso, fanno intravvedere concreti e significativi risultati nel breve/medio periodo;
- gli indirizzi ricevuti dall'azionista di riferimento in merito alla "strategicità" della Società all'interno del Gruppo comune di Genova;

fanno guardare al futuro con rinnovato ottimismo.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE AL 31.12.14

Gli eventi, successivi alla chiusura dell'esercizio, più significativi sono stati:

l'apertura al traffico della strada urbana di scorrimento a mare.

Il 7 febbraio 2015 la strada urbana di scorrimento a mare (collegamento in elevazione su viadotto di circa 1.6 km. tra Piazza Savio e Lungomare Canepa) è stata aperta al traffico e l'opera presa in carico dalla committente Società per Cornigliano. I lavori, che saranno del tutto completati nel corso del primo semestre 2015, avranno un costo complessivo pari a circa 70 Mil/Euro.

Cause di lavoro

La causa di lavoro con l'ex Direttore Tecnico è stata conciliata in adesione alla sollecitazione del Giudice del Lavoro riconoscendo al dirigente la sola indennità di preavviso.

Implementazione del "Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione" (P.T.P.C.) previsto dall'art. 1 della Legge n. 190/2012

Nel Consiglio di Amministrazione di fine gennaio 2015 è stato approvato il P.T.P.C. 2015-2017. Tale documento (pubblicato sul sito aziendale ed inviato a tutti i dipendenti), finalizzato a definire una strategia di prevenzione del fenomeno corruttivo, delinea un programma di attività, con indicazione delle aree di rischio specifico (in particolare quella degli appalti e delle acquisizioni), individuando le misure da implementare, in relazione al livello di pericolosità, per la prevenzione di tali rischi.

Facendo pertanto riferimento agli specifici rischi, nel documento vengono individuate le opportune procedure da seguire in ciascun anno del triennio 2015-2017 al fine di prevenire il fenomeno corruttivo.

Trasferimento sede sociale

E' stato disdettato l'attuale contratto di affitto e si prevede di trasferire la sede operativa presso dei locali di proprietà comunale entro la seconda metà del 2015.

L'accordo, ancora in via di formale definizione e che sta comunque a sottolineare l'importanza attribuita alla Società da parte dell'azionista, prevede che i lavori di ripristino uffici siano a carico di Sviluppo Genova a fronte della concessione di un periodo gratuito di locazione di 12/14 anni.

ELENCO DELLE SEDI SECONDARIE

Secondo il disposto dell'art. 2299 c.c., si segnala che la Società non esercita l'attività in unità aventi la qualifica giuridica di sedi secondarie.

Signori Azionisti,

concludiamo la nostra esposizione invitandoVi ad approvare il bilancio al 31.12.2014, così come Vi è stato presentato, da cui emerge una perdita di 79.182 Euro.

Pertanto il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea dei Soci:

- di approvare il Bilancio d'Esercizio di Sviluppo Genova chiuso al 31 dicembre 2014, comprensivo della Nota Integrativa e della Relazione sulla Gestione, che espone un patrimonio netto pari a Euro 4.193.677;
- di imputare la perdita d'esercizio 2014 pari a Euro 79.182 alla voce "Perdite portate a nuovo".

Cogliamo l'occasione per segnalarVi che, con l'approvazione del Bilancio al 31.12.2014, l'Assemblea dovrà deliberare il rinnovo del Collegio Sindacale venuto a scadenza per fine triennio e il suo compenso.

Concludiamo la nostra relazione rivolgendo a tutto il personale i nostri più vivi ringraziamenti ed il nostro più sentito apprezzamento per l'opera svolta.

Genova, 26 marzo 2015.

per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente – Amministratore Delegato
Franco Floris

Il sottoscritto Amministratore dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della Società.
Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite Camera di Commercio di Genova.
Autorizzazione n. 17119 del 16.05.2002 emanata dal Direttore Regionale Agenzia Entrate Liguria.

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente - Amministratore Delegato
Franco Floris

SVILUPPO GENOVA S.p.A.
Sede in Genova, via Martin Piaggio 17/7
R.I. Genova, C.F. e P.I. 03669800108 - R.E.A. 368646
Capitale Sociale Euro 5.164.500,00 i.v.

STATO PATRIMONIALE

			situazione al 31.12.2014	situazione al 31.12.2013	differenza
		ATTIVO			
A		CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	**0**	**0**	**0**
B		IMMOBILIZZAZIONI			
	I	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	0	0	0
	II	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
	4	**altri beni**	**11.078**	**14.357**	**(3.279)**
		Totale immobilizzazioni materiali	**11.078**	**14.357**	**(3.279)**
	III	IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE			
	1	**Partecipazioni in :**			
		d) altre imprese	20.000	20.000	0
	2	**Crediti**			
		d) verso altri	4.785	4.885	(100)
		Totale immobilizzazioni finanziarie	**24.785**	**24.885**	**(100)**
		TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	**35.863**	**39.242**	**(3.379)**
C		ATTIVO CIRCOLANTE			
	I	RIMANENZE			
		- di iniziative edilizie	16.566.691	15.220.474	1.346.216
		- di aree per Obiettivo 2	7.406.445	7.388.345	18.100
		Totale rimanenze	**23.973.136**	**22.608.820**	**1.364.316**
	II	CREDITI			
	1	**verso clienti**	5.733.533	8.260.866	(2.527.333)
	5	**verso altri**			
		- tributari	16.870	124.368	(107.498)
		- imposte anticipate	39.050	86.527	(47.477)
		- crediti diversi	119.168	45.934	73.234
		Totale crediti	**5.908.621**	**8.517.695**	**(2.609.074)**
	III	ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI	0	0	0
	IV	DISPONIBILITA' LIQUIDE			
	1	**depositi bancari**	3.653.947	13.768	3.640.179
		TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	**33.535.704**	**31.140.283**	**2.395.421**
D		RATEI E RISCONTI	**59.814**	**61.402**	**(1.588)**
		TOTALE ATTIVO	**33.631.381**	**31.240.927**	**2.390.454**

		PASSIVO	situazione al 31.12.2014	situazione al 31.12.2013	differenza
A		PATRIMONIO NETTO			
	I	**Capitale sociale**	5.164.500	5.164.500	0
	II	**Riserva da sovrapprezzo delle azioni**	0	0	0
	III	**Riserve di rivalutazione**	0	0	0
	IV	**Riserva legale**	3.291	3.291	0
	V	**Riserva per azioni proprie in portafoglio**	0	0	0
	VI	**Riserve statutarie**	0	0	0
	VII	**Altre riserve**	0	0	0
	VIII	**Perdite portate a nuovo**	(894.932)	(922.397)	27.465
	IX	**Risultato del periodo**	(79.182)	27.465	(106.647)
		TOTALE PATRIMONIO NETTO	**4.193.677**	**4.272.859**	**(79.182)**
B		FONDI PER RISCHI E ONERI			
	3	**Altri**	142.000	309.100	(167.100)
		Totale fondi per rischi ed oneri	**142.000**	**309.100**	**(167.100)**
C		TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	**375.577**	**352.377**	**23.200**
D		DEBITI			
	3	Debiti verso banche			
		- entro l'esercizio successivo	3.819.422	3.229.713	589.709
		- oltre l'esercizio successivo	3.117.352	3.567.052	(449.700)
	5	**Acconti**	9.533.846	8.147.065	1.386.781
	6	**Debiti verso fornitori**	11.676.024	10.687.598	988.426
	11	**Debiti tributari**	107.294	105.462	1.832
	12	**Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale**	99.370	118.205	(18.835)
	13	**Altri debiti**	507.598	383.925	123.673
		Totale debiti	**28.860.906**	**26.239.020**	**2.621.886**
E		RATEI E RISCONTI	**59.221**	**67.570**	**(8.350)**
		TOTALE PASSIVO	**33.631.381**	**31.240.927**	**2.390.454**

CONTI D'ORDINE		
Garanzie personali prestate/impegni	8.933.009	8.933.009
Garanzie reali prestate/impegni	0	0
Altri Conti d'Ordine	9	9
Totale conti d'ordine	**8.933.018**	**8.933.018**

	CONTO ECONOMICO	2014	2013	differenza
A	**VALORE DELLA PRODUZIONE**			
	1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni	20.668.050	23.557.032	(2.888.982)
	2 Variazione delle rimanenze			
	- di iniziative edilizie	1.346.216	929.736	416.480
	- di aree da progetti obiettivo 2	18.100	87.945	(69.845)
	5 **Altri ricavi e proventi**	327.253	163.153	164.100
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	**22.359.619**	**24.737.866**	**(2.378.247)**
B	**COSTI DELLA PRODUZIONE**			
	7 **per servizi**	**(20.119.678)**	**(21.932.279)**	**1.812.601**
	8 **per il godimento di beni di terzi**	**(92.993)**	**(89.541)**	**(3.452)**
	9 **per il personale**			
	a) salari e stipendi	(1.144.807)	(1.216.163)	71.356
	b) oneri sociali	(356.885)	(394.783)	37.898
	c) trattamento di fine rapporto	(79.921)	(86.915)	6.994
	Totale costi per il personale	**(1.581.614)**	**(1.697.861)**	**116.247**
	10 **Ammortamenti e svalutazioni**			
	a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	0	0
	b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	(3.960)	(5.208)	1.248
	d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	(28.800)	(41.700)	12.900
		(32.760)	**(46.908)**	**14.148**
	12 **Accantonamenti per rischi**	**(92.000)**	**(259.100)**	**167.100**
	14 **Oneri diversi di gestione**	**(143.288)**	**(255.838)**	**112.550**
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	**(22.062.333)**	**(24.281.528)**	**2.219.194**
	Differenza tra valore e costi della produzione	**297.285**	**456.338**	**(159.053)**
C	**PROVENTI E ONERI FINANZIARI**			
	16 **Altri proventi finanziari**			
	d) proventi diversi dai precedenti:			
	- interessi da altri e proventi vari	4.774	473	4.301
	Totale altri proventi finanziari	4.774	473	4.301
	17 Interessi e altri oneri finanziari			
	d) interessi ad altri ed oneri vari	(273.168)	(233.504)	(39.664)
	Totale interessi e altri oneri finanziari	**(273.168)**	**(233.504)**	(39.664)
	Totale proventi ed oneri finanziari	**(268.394)**	**(233.031)**	**(35.363)**
D	**RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE**			
	18 Rivalutazioni	0	0	0
	19 Svalutazioni	0	0	0
	Totale delle rettifiche	**0**	**0**	**0**
E	**PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI**			
	20 Proventi	29.311	0	29.311
	21 Oneri	(1.013)	0	(1.013)
	Totale delle partite straordinarie	**28.298**	**0**	**28.298**
	Risultato prima delle imposte	**57.189**	**223.307**	**(166.118)**
	22 Imposte sul reddito dell'esercizio			
	- imposte correnti	**(88.894)**	**(265.321)**	**176.427**
	- imposte differite	0	0	**0**
	- imposte anticipate	(47.477)	69.478	**(116.955)**
	Totale imposte	**(136.371)**	**(195.843)**	**59.472**
	26 Utile (perdita) dell'esercizio	**(79.182)**	**27.465**	**(106.647)**

SVILUPPO GENOVA S.p.A
Sede di Genova, via Martin Piaggio 17/7
R.I. Genova, C.F. e P. IVA 03669800108 – R. E. A. 368646
Capitale Sociale Euro 5.164.500,00 i.v.

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2014

Struttura e contenuto del bilancio

Il bilancio di esercizio è stato redatto in conformità alla normativa del Codice Civile ed è costituito dallo stato patrimoniale e dal conto economico (predisposti in conformità agli schemi obbligatori previsti dal Codice Civile) e dalla presente nota integrativa, che fornisce le informazioni richieste dall'articolo 2423 C.C. e seguenti, nonché da altre disposizioni del Codice Civile in materia di bilancio e dai Principi Contabili.

Nell'ambito del progetto di aggiornamento dei principi contabili nazionali, l'Organismo Italiano di Contabilità, nel corso del 2014, ha pubblicato le nuove versioni dei principi contabili nazionali che trovano applicazione a partire dai bilanci di esercizio e consolidati al 31.12.2014. La rivisitazione ha riguardato la quasi totalità dei principi esistenti disponendone la revisione sia sotto l'aspetto formale (omogenea impostazione di paragrafi e contenuti) sia sotto l'aspetto sostanziale (con nuovi chiarimenti e trattamenti contabili).

Il bilancio al 31 dicembre 2014 è stato redatto secondo le novità introdotte dal nuovo Corpo dei Principi.
Lo Sato Patrimoniale e il Conto Economico sono redatti in Euro mentre laddove non diversamente specificato, i valori riportati nella Nota Integrativa sono espressi in migliaia di Euro.

Vengono inoltre fornite le informazioni complementari ritenute necessarie per dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Società. Pertanto nella presente Nota Integrativa vengono forniti il Prospetto delle Variazioni nei Conti di Patrimonio Netto ed il Rendiconto Finanziario.
A corredo del bilancio di esercizio viene inoltre fornita la Relazione sulla Gestione predisposta dal Consiglio di Amministrazione, nella quale viene illustrata la natura dell'attività d'impresa, eventuali fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio e i rapporti con imprese controllate, collegate e altre consociate.

Organi di controllo

Tenuto conto delle dimensioni aziendali e delle previsioni statutarie la Società è sottoposta al controllo del Collegio Sindacale al quale è affidato anche il controllo contabile.

Dal novembre 2008 e sino al 30 giugno 2014 è stata presente una Commissione di Garanzia (composta da due avvocati e un ex magistrato) che operava similarmente ad un Comitato Giuridico Consultivo al quale ci si rivolgeva per pareri sugli aspetti legali più delicati (esempio contratti e appalti), i cui membri partecipavano alle riunioni del Consiglio di Amministrazione della Società ed alle commissioni di gara per l'affidamento degli appalti.

Con il consolidamento ed il continuo aggiornamento di un proprio sistema di procedure e controlli interni, introdotto in azienda sin dal 2009 al fine di ottemperare ai dettami del D.Lgs. 231/2001 - tale lavoro ha portato all'approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione del dicembre 2009, di un "Codice Etico" e di un "Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo" che regolano in maniera chiara e puntuale il regime delle responsabilità amministrative a carico della Società e delle persone fisiche che commettono dei reati connessi all' interesse dell' azienda - la Società ha ritenuto esaurito il ruolo affidato alla Commissione di Garanzia arrivata a fine mandato.

Per tutti gli aspetti giuridici più complessi, con particolare riguardo alle problematiche di carattere amministrativo e in materia di appalti, la Società si avvale della continua consulenza di illustri avvocati esperti sulla materia.

Nel triennio 2013-2015, in linea con gli indirizzi seguiti dalle altre società pubbliche, al Collegio Sindacale – come consentito dalla recente normativa (art. 14 della legge 12/11/2011 n. 183 c.d. legge di Stabilità) – è stata attribuita anche la funzione di Organismo di Vigilanza.

Nel corso del 2013 si è proceduto, per recepire alcune nuove normative emesse nel corso dell'anno all'aggiornamento e rivisitazione delle procedure interne sugli approvvigionamenti e sulla selezione e assunzione di personale.

L'Organismo di Vigilanza, che nello svolgimento delle sue funzioni si può avvalere di professionisti esterni ed assume le proprie decisioni secondo il principio dell'unanimità, è dotato di autonomi poteri di iniziativa e controllo ed ha il compito, nell'esecuzione dell'incarico affidatogli, di vigilare sul funzionamento e sull'osservanza del modello organizzativo nonché di curarne l'aggiornamento.

Nel settembre 2014 il Direttore Amministrativo è stato nominato "Responsabile anticorruzione" con il compito di predisporre il "Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione" (P.T.P.C.) previsto dall'art. 1 della Legge n. 190/2012.
Tale documento, finalizzato a definire una strategia di prevenzione del fenomeno corruttivo - delineando un programma di attività, con indicazione delle aree di rischio specifico (in particolare quella degli appalti e delle acquisizioni), e individuando le misure da implementare, in relazione al livello di pericolosità, per la prevenzione di tali rischi – è stato approvato con delibera consiliare nel gennaio 2015.
Facendo pertanto riferimento ai rischi specifici, nel documento vengono individuate le opportune procedure da seguire in ciascun anno del triennio 2015-2017 al fine di prevenire il fenomeno corruttivo.

Vi segnaliamo quanto segue:

Criteri di valutazione di bilancio

I criteri di valutazione delle voci di bilancio, invariati rispetto a quelli applicati nel precedente esercizio, sono conformi alle disposizioni contenute nell'art. 2426 C.C. Le valutazioni rispettano i principi generali della prudenza e della competenza e sono fatte nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica degli elementi dell'attivo o del passivo considerato.
I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2014 sono stati i seguenti:

- Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo d'acquisto, secondo il disposto dell'art. 2426 codice civile e sono ammortizzate in quote costanti per un periodo di cinque anni.
Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se negli esercizi successivi venissero meno i presupposti della svalutazione effettuata, verrebbe ripristinato il valore originario, rettificato dei soli ammortamenti.

- Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo d'acquisto, e non risultano rettificate da rivalutazioni operate ai sensi di specifiche leggi. Gli ammortamenti sono calcolati a quote costanti sulla base di aliquote ritenute rappresentative della vita utile stimata delle immobilizzazioni.

Le aliquote di ammortamento utilizzate sono le seguenti:

Macchine d'ufficio elettroniche	20%
Sistemi telefonici	20%
Mobili ed arredi	12%
Attrezzature varie di ufficio	15%
Automezzi	25%

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se negli esercizi successivi venissero meno i presupposti della svalutazione effettuata, verrebbe ripristinato il valore originario, rettificato dei soli ammortamenti.

- Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni classificate nelle immobilizzazioni finanziarie sono iscritte al costo storico d'acquisto. Nel caso si rilevino perdite durevoli di valore, il loro valore viene svalutato. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario.

- Rimanenze

Le rimanenze sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori, e il presunto valore di realizzazione desunto dall'andamento del mercato, ridotto dei costi diretti di vendita.
Le rimanenze di iniziative edilizie in proprio, di aree da valorizzare e di aree Obiettivo 2 sono valutate al costo, al netto dei relativi contributi maturati, aumentato degli oneri accessori sostenuti.
Le rimanenze relative ai servizi di durata pluriennale sono valutate sulla base delle percentuali di completamento.
Le rimanenze relative a prestazioni di servizio prestate a cavallo d'esercizio e di durata non pluriennale sono valutate al costo di produzione.
Gli acconti sono iscritti al valore di presumibile realizzo.
I valori delle rimanenze, laddove applicabile, sono supportate da specifiche perizie che non evidenziano la necessità di apportare svalutazioni ai valori di bilancio.

- Crediti

I crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzo. Tale valore viene realizzato tramite lo stanziamento di un apposito fondo svalutazione.

- Ratei e risconti

Sono iscritti in tale voce quote di proventi e di oneri comuni a due o più esercizi per realizzare il principio della competenza temporale.

- Trattamento di Fine Rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è stanziato a fronte della passività maturata nei confronti dei dipendenti in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro.

- Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti per coprire perdite o passività, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di accadimento. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione. I rischi per i quali il manifestarsi di una passività è soltanto possibile, sono indicati nella nota di commento, senza procedere allo stanziamento di un fondo per rischi e oneri.

- Debiti

I debiti sono iscritti al loro valore nominale.

- Rapporti con parti correlate

Le operazioni con parti correlate, intervenute nel corso dell'esercizio, rilevano rapporti di natura commerciale, finanziaria con le imprese controllanti e consociate e sono state eseguite alle condizioni di mercato, nell'interesse economico delle singole società partecipanti alle operazioni.
Non sono state poste in essere operazioni atipiche e/o inusuali rispetto alla normale gestione d'impresa e i tassi e le condizioni applicate (attive e passive) nei diversi rapporti con le varie società sono in linea con le condizioni di mercato.
Occorre evidenziare che l'art. 8.3 dello statuto sociale di Sviluppo Genova stabilisce che la partecipazione complessiva detenuta da Enti Pubblici, incluse le società controllate da pubbliche amministrazioni, non possa mai scendere al di sotto del 51% del capitale sociale.
Attualmente il Comune di Genova detiene - sia direttamente che attraverso la sua controllata A.M.I.U. SpA – il controllo della società (51%), mentre la quota azionaria complessivamente posseduta da Enti Pubblici ammonta al 67%.
A tale riguardo si sottolinea che avendo i soci pubblici (Comune di Genova – FILSE/Regione Liguria) anche il controllo di Società per Cornigliano S.p.A., azienda per la quale Sviluppo Genova svolge, in virtù di un "Contratto di mandato" del novembre 2005 – rinnovato sino al 31/12/2017 - la sua principale attività (bonifica, valorizzazione ed infrastrutturazione dell'area ex Ilva di Genova Cornigliano), è stato ritenuto opportuno indicare nei commenti alle varie voci del bilancio i rapporti economici e patrimoniali intervenuti tra le due Società.

Nell'Appendice alla Nota Integrativa viene riportato un prospetto dei rapporti (economici e patrimoniali) intrattenuti con le parti correlate relativamente all'esercizio 2014.

- Conti d'ordine

Le garanzie concesse e gli impegni assunti dalla Società sono iscritti al valore nominale.

- Ricavi

I ricavi per prestazioni di servizi e per le vendite immobiliari sono iscritti in base alla competenza temporale.

- Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono rappresentate:

- dalle imposte correnti calcolate sulla base delle aliquote fiscali, in conformità alle disposizioni vigenti;
- dall'ammontare delle imposte che si ritiene risulteranno dovute (passività per imposte differite) o che si ritiene siano state pagate anticipatamente (attività per imposte anticipate) in relazione alle differenze temporanee, tra il valore di un'attività o di una passività, secondo criteri civilistici e quelli fiscali;

Le imposte differite sono calcolate, separatamente per ciascuna imposta, sull'ammontare complessivo di tutte le differenze temporanee applicando le aliquote che saranno presumibilmente in vigore al momento in cui le suddette differenze temporanee si riverseranno.

Le imposte anticipate sono iscritte soltanto se esiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero.

Variazioni intervenute nella consistenza voci dell'Attivo e del Passivo

Si riportano di seguito i prospetti relativi alle variazioni intervenute nella consistenza delle voci dello Stato Patrimoniale (importi in migliaia di Euro):

ATTIVO

B.I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

La composizione di tale voce è la seguente:

	31.12.2014	31.12.2013	variazione
Concessioni licenze marchi e diritti simili	139	139	0
- Ammortamenti cumulati	139	139	0
	0	0	0
	====	====	=====

Le immobilizzazioni immateriali, già completamente ammortizzate lo scorso esercizio, non hanno avuto incrementi in corso d'anno.

B.II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Altri beni

La composizione di tale voce è la seguente:

	31.12.2014	31.12.2013	Variazione
Macchine d'ufficio elettroniche	89	89	0
Mobili e arredi	62	62	0
Attrezzature varie d'ufficio	24	24	0
Automezzi	11	11	0
- Fondi ammortamento	(176)	(172)	(4)
	10	14	(4)

Gli ammortamenti sono calcolati sistematicamente sulla base dei criteri e della vita utile precedentemente enunciati; l'ammortamento dell'esercizio 2014 è pari a circa Euro 4 mila.
Le variazioni intervenute sono analizzate nel prospetto allegato alla presente nota integrativa.

B.III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Partecipazione in altre imprese e Crediti verso altri

La composizione di tale voce è la seguente:

	31.12.2014	31.12.2013	Variazione
Partecipazioni:			
Associazione Festival della Scienza	20	20	0
	20	20	0
Crediti verso altri	5	5	0
	25	25	0
	===	===	==

La Società è socia dell'Associazione Festival delle Scienza con una quota di adesione pari ad Euro 20 mila, versata nell'anno 2002.
La voce crediti verso altri è costituita da un deposito a garanzia relativo alla vendita di un lotto della ex Cartiera di Voltri.

C.I) RIMANENZE

La composizione di tale voce è la seguente:

	31.12.2014	31.12.2013	variazione
Rimanenze iniziative edilizie in proprio	16.567	15.221	1.346
Rimanenze di aree per Obiettivo 2	7.406	7.388	18
	23.973	22.609	1.364
	=====	=====	====

La voce Rimanenze di iniziative edilizie in proprio è la seguente:

	31.12.2014	31.12.2013	Variazione
Terreni S.Quirico – Edificio produttivo	5	5	0
Area ex Colisa di Genova Campi	6.136	5.884	252
Complesso immobiliare a Ge-Campi (Ikea)	10.171	9.247	924
Rimodellazione piazzali Colisa	43	0	43
Portale Fiera	127	0	127
Area Cogoleto ex Tubi Ghisa	85	85	0
	16.567	15.221	1.346
	====	====	====

Per tali iniziative immobiliari, già ampiamente commentate nella "Relazione sulla gestione" si segnala:

- in attesa di locare il complesso ex Colisa a società Autostrade per i grandi lavori della c.d. "Gronda", il valore dell'Area ex Colisa, supportato da una recente perizia esterna, si è incrementato per i costi sostenuti in corso d'anno;

- sempre sull'area ex Colisa si sta procedendo ad una rimodellazione dei piazzali e alla sistemazione di un fronte di frana in seguito ad un accordo con il Cociv (Consorzio che realizza i lavori ferroviari del c.d. "Terzo Valico");

- la commessa Complesso immobiliare a Ge-Campi (Ikea), contabilizzata con il metodo " cost to cost", si è incrementata per le attività effettuate, su incarico di Ikea, nell'esercizio, tra le quali il completamento della demolizione di due edifici industriali, l'edificazione del nuovo pozzo d'acqua in sostituzione dei due pre-esistenti e la progettazione dei sottoservizi;

- Il c.d. "Portale Fiera" è relativo alle attività sviluppate a fine 2014 per la progettazione preliminare di un nuovo sistema di accessibilità alle aree fieristiche (infrastrutture di mobilità, percorsi pedonali e localizzazione nuovi spazi) su incarico della Fiera di Genova SpA;

- per quanto concerne l'Area Cogoleto ex Tubi Ghisa, dopo aver effettuato lo scorso esercizio la svalutazione del 50% - in quanto la prestazione (studio di fattibilità e progettazione di massima) era stata effettuata a favore di una società la cui capogruppo era incorsa in una procedura fallimentare – si è ritenuto di non procedere alla totale svalutazione della voce in quanto:
  I) è in via di esame la richiesta di essere inseriti nel passivo fallimentare quali creditori privilegiati;
  II) l'attività svolta è utilizzata per altre trattative commerciali in corso;

Le Rimanenze di aree per Obiettivo 2 includono i costi sostenuti per la realizzazione dei progetti a valere sui fondi Obiettivo 2 misura 3.1.

	31.12.2014	31.12.2013	Variazione
Ex Cartiera di Voltri	3.715	3.715	0
Ronco Scrivia Loc. Isolabuona	3.691	3.673	18
	7.406	7.388	18
	====	====	====

Le due operazioni immobiliari sono state entrambe oggetto di una perizia esterna che supporta i valori iscritti in bilancio.

Per quanto concerne la commessa ex Cartiera di Voltri tutti i costi sostenuti nel 2014 sono stati spesati e il valore delle rimanenze – come abbiamo avuto modo di argomentare ampiamente negli esercizi precedenti - è al netto di complessivi circa Euro 360 mila di svalutazioni effettuate.

Per quanto riguarda Ronco Scrivia si è provveduto ad incrementare il valore della commessa solo per i costi di acquisto dal demanio di un c.d. fondo intercluso (appezzamento di terreno residuale di un ex tracciato di un rivo che ricadeva all'interno dell'area edificabile).
Nel corso del 2014 si segnala il ricevimento di un ulteriore anticipo di Euro 150.000 sulla proposta irrevocabile di acquisto di due lotti di terreno ricevuta nel 2012 per un prezzo pari al valore a libro (Euro 750.000). Il rogito su richiesta dell'acquirente, che ha già versato Euro 300.000 mila di caparra, dovrà, in base agli accordi, essere stipulato entro il dicembre 2015, mentre il pagamento del saldo sarà rateizzato in tre anni ma garantito da fideiussione bancaria.
Si rimanda alla Relazione sulla Gestione, al paragrafo "Situazione della società e andamento della gestione", per ulteriori informative.

C.II) CREDITI

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2014	31.12.2013	Variazione
Crediti verso Clienti			
- esigibili entro 12 mesi	5.845	8.343	(2.498)
Fondo svalutazione crediti	(111)	(82)	(29)
Crediti tributari	17	124	(107)
Crediti per imposte anticipate	39	87	(48)
Crediti verso altri			
esigibili entro 12 mesi	119	46	73
	5.909	8.518	(2.609)
	====	====	====

Non esistono crediti con durata superiore a 1 anno.
I crediti verso clienti includono crediti per fatture emesse per Euro 1 milione e 943 mila costituiti quasi totalmente:

- Euro 1 milioni e 624 mila verso la Società per Cornigliano per le attività svolte per la progettazione della sopraelevata portuale;
- Euro 242 mila verso S.I.I.M. per lo studio di fattibilità effettuato per le aree ex Tubi Ghisa di Cogoleto. Trattandosi di una società per la quale è in corso una procedura fallimentare il credito risulta "coperto" oltre che dal "Fondo svalutazione crediti" da uno stanziamento nella voce del passivo "Anticipi da clienti" per circa Euro 206 mila.

I crediti per fatture da emettere per totali Euro 3 milioni e 900 mila risultano interamente nei confronti di Società per Cornigliano S.p.A.
Il decremento (-30%) rispetto all'esercizio 2013 è totalmente attribuibile ai significativi incassi pervenuti da Società per Cornigliano e Terna a fine esercizio.

Il Fondo Svalutazione Crediti pari ad Euro 111 mila è stato prudentemente incrementato nell'esercizio per Euro 29 mila a fronte di eventuali piccole insolvenze. Il saldo al 31.12.2014 è ritenuto prudente e adeguato.

I crediti tributari si riferiscono al credito IRAP per maggiori versamenti in acconto. La variazione rispetto all'esercizio 2013 è principalmente dovuta all'incasso di circa Euro 72 mila del credito maturato negli esercizi dal 2007 al 2011 relativo alle spese del personale dipendente e assimilato (art.2 D.L. 201/11).

I crediti per imposte anticipate ammontano ad Euro 39 mila e sono correlati alla voce di bilancio Fondo svalutazione crediti e "Fondi per rischi e oneri". Le imposte, derivanti dalla determinazione degli effetti reversal positivi degli stanziamenti relativi, sono state iscritte in quanto esiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero.

La composizione della voce è la seguente (in migliaia di Euro):

Descrizione	Al 31.12.2014				Al 31.12.2013			
	Ammontare delle differenze temporanee		Effetto fiscale		Ammontare delle differenze temporanee		Effetto fiscale	
	Ires	Irap	Ires	Irap	Ires	Irap	Ires	Irap
			27,50%	3,90%			27,50%	3,90%
Imposte anticipate								
Svalutazione Crediti	0		0		0		0	-
Acc.to Rischi	142		39		309	39	85	1,5
Totale imposte anticipate			**39**				**85**	**17**

Di seguito si riporta il dettaglio di tutte le differenze temporanee che potrebbero comportare la rilevazione di imposte anticipate (in migliaia di Euro):

Descrizione	Al 31.12.2014			
	Ammontare delle differenze temporanee		Effetto fiscale	
	Ires	Irap	Ires	Irap
			27,50%	3,90%
Imposte anticipate				
F. Rischi generici	142	-	39	-
Svalutazione magazzino	633	633	174	25
Interessi passivi non dedotti	836	-	230	-
Totale imposte anticipate			**443**	**25**

I crediti verso altri pari ad Euro 119 mila sono costituiti per Euro 60 mila (incassati a gennaio 2015) dalla transazione effettuata su una vecchia causa con i progettisti della Cartiera di Voltri ed Euro 34 mila per depositi cauzionali ed altre partite minori.

C.IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2014	31.12.2013	Variazione
Depositi bancari	3.654	14	3.640
	=====	=====	====

Il forte incremento sulle giacenze di fine anno è unicamente dovuto agli incassi avvenuti a fine anno per pagamenti ricevuti da Società per Cornigliano e Terna.

La variazione intervenuta nella liquidità è analizzata nel prospetto del rendiconto finanziario, allegato alla presente nota integrativa.

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2014	31.12.2013	Variazione
Risconti attivi	60	61	(1)
	60	61	(1)
	====	====	====

Tale ammontare è quasi totalmente attribuibile al pagamento anticipato delle commissioni bancarie sulla fideiussione rilasciata a favore di Ikea per l'anticipo ricevuto.

P A S S I V O

A) PATRIMONIO NETTO

La composizione della voce è la seguente (in Euro):

	31.12.2014	31.12.2013	Variazione
I) Capitale Sociale	5.164.500	5.164.500	0
IV) Riserva Legale	3.291	3.291	0
VIII) Perdite a nuovo	(894.932)	(922.397)	27.465
IX) Risultato dell'esercizio	(79.182)	27.465	(106.647)
	4.193.677	4.272.859	(79.182)
	=======	=======	=======

Il capitale sociale risulta integralmente sottoscritto e versato ed è composto da n.10.000 azioni del valore nominale di euro 516,45.

La voce perdite a nuovo si è movimentata poiché l'utile conseguito nell'esercizio 2013 è stato portato a parziale riduzione della voce perdite riportate a nuovo, in base a quanto deliberato dall'Assemblea di approvazione del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2013.

La dinamica delle voci del Patrimonio Netto è illustrata nell'allegato prospetto, di seguito si indicano le possibilità di utilizzazione e disponibilità delle voci del Patrimonio Netto (in Euro):

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo utilizzazioni effettuate nei 3 esercizi precedenti per copertura perdite
Capitale sociale	5.164.500	-	-	-
Riserve da utili:				
Riserva legale	3.291	B	-	-
Quota non distribuibile			3.291	
Utili portati a nuovo		A-B-C		-
Residuo quote distribuibili			-	

Possibilità di utilizzo:

A = aumento di capitale
B = copertura perdite
C = distribuzione ai soci.

Si rimanda all'allegato sulla movimentazione 2012-2013-2014.

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2014	31.12.2013	Variazione
Fondo per rischi e oneri	142	309	(167)
	142	309	(167)
	=====	=====	=====

Il fondo per rischi ed oneri al 31 dicembre 2014 è iscritto per fronteggiare:

- i costi connessi ad un contenzioso con l'impresa acquirente di un'area a Ronco Scrivia che rivendica la costruzione del prolungamento di un muro di sostegno;
- una causa di lavoro con l'ex Direttore Tecnico definita in via transattiva per Euro 92 mila.

Uno stanziamento effettuato lo scorso esercizio, pari a Euro 220 mila - a fronte del rischio connesso ad un'eventuale transazione su un credito complessivo di Euro 1.597 mila vantato nei confronti di Società per Cornigliano per attività di progettazione svolte per conto di Autorità portuale di Genova (di cui abbiamo riferito nella "Relazione sulla gestione") - è stato "rimosso" in quanto:

- il parere legale ricevuto, dall'avvocato a cui le due Società si sono di comune accordo rivolte, non lascia alcun dubbio sulla totale esigibilità del credito;
- Società per Cornigliano ha confermato al Collegio sindacale in sede di "circolarizzazione" annuale dei saldi, l'esistenza del credito senza formulare rilievi.

Tali rischi, valutati con il criterio della prudenza, sono già stati commentati nella Relazione sulla Gestione.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2014	31.12.2013	Variazione
Fondo T.F.R	376	352	24
	=====	=====	=====

La movimentazione dell'esercizio 2014 si può così dettagliare:

Fondo T.F.R al 31.12.2013	352
Liquidato	(36)
Trasferito ai Fondi Pensione	(20)
Accantonato	80
Totale fondo T.F.R. al 31.12.2014	376
	=====

D) DEBITI

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2014	31.12.2013	Variazione
Banche a breve termine	3.820	3.230	590
Banche a medio lungo termine	3.117	3.567	(450)
Acconti	9.534	8.147	1.387
Fornitori	11.676	10.688	988
Tributari	107	105	2
Istituti di previd. e sicurezza sociale	99	118	(19)
Altri debiti	508	384	124
	28.861	26.239	2.622
	=====	=====	=====

I Debiti verso banche
- a breve termine: sono relativi a finanziamenti a breve e scoperti di conto corrente a fronte di fidi concessi per complessivi circa Euro 9,5 milioni. Tale voce include anche la quota a breve (0,9 milioni di Euro) dei finanziamenti a m/l termine di seguito riportati;

- a medio e lungo termine sono costituiti da:
I) un mutuo ipotecario decennale (ipoteca di 6 milioni di Euro) di un finanziamento a breve termine di 4 milioni di Euro concesso nel 2010 da Banca IntesaSanpolo per l'acquisto dell'area ex Colisa. Tale mutuo, regolato a condizioni di mercato, presenta rate di rimborso semestrali con decorrenza dal 31 maggio 2014 al 31 maggio 2023.

II) un finanziamento chirografario di originari 1.5 milioni di Euro da rimborsarsi in 30 mesi (acceso nel marzo 2014 e con termine settembre 2016).

La variazione intervenuta nella liquidità, già commentata a più riprese, è meglio analizzata nel prospetto del rendiconto finanziario, allegato alla presente nota integrativa.

La voce Acconti rappresenta:

- gli anticipi ricevuti a settembre 2012 da Ikea (Euro 7.775 mila) a fronte del "Contratto preliminare condizionato di compravendita";
- gli anticipi ricevuti dalla società che ha formulato la proposta irrevocabile di acquisto di due lotti di terreno a Ronco Scrivia (Euro 300 mila);
- l'addebito (Euro 200 mila) alla società che ha commissionato lo studio di fattibilità sulle aree industriali di Cogoleto;
- la quota di anticipo ricevuta da Terna, pari a Euro 1.236 mila, per i lavori di realizzazione delle opere civili idonee a consentire la futura posa degli elettrodotti in cavo interrato sul percorso della "Strada a mare";
- altre partite minori.

I Debiti verso fornitori, sostanzialmente legati ai lavori appaltati per l'area di Genova Cornigliano, sono costituiti da fatture ricevute per Euro 7 milioni e 505 mila e da fatture da ricevere per Euro 4 milioni e 171 mila.

I Debiti tributari sono relativi per Euro 20 mila alle imposte di competenza dell'esercizio, IVA per Euro 40 mila e per Euro 47 mila alle ritenute sulle retribuzioni dei lavoratori dipendenti del mese di dicembre e sulle parcelle pagate ai professionisti.

I Debiti verso gli istituti di previdenza e sicurezza sociale includono gli oneri maturati sulle retribuzioni pagate nel mese di dicembre e sugli accertamenti relativi ai debiti verso il personale.

I Debiti verso altri riguardano gli accertamenti dei debiti inerenti il personale dipendente per Euro 84 mila, quelli relativi alle ritenute a garanzia maturate sui contratti relativi alle attività in corso per Euro 408 mila, nonché partite minori.

Non esistono al momento debiti a medio e lungo termine.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2014	31.12.2013	Variazione
Ratei passivi	14	18	(4)
Risconti passivi	45	50	(5)
	59	68	(9)

I ratei passivi sono costituiti dalla quota parte, di competenza dell'esercizio, degli interessi relativi alla rata del mutuo ipotecario in scadenza il 31 maggio 2015.

I risconti passivi sono rappresentati dalla quota, non di competenza dell'esercizio, di un affitto decennale di terreni, siti in San Quirico, già totalmente incassato dal Consorzio COCIV.

CONTI D'ORDINE

Garanzie personali prestate:

- è stata emessa nel 2012 da Banca Carige una fidejussione di Euro 7.775.000,00 a favore di Ikea Italia Retail S.r.l. a garanzia della caparra confirmatoria, di pari importo, versata dalla stessa;
- è stata emessa nel 2013 da Banca Popolare di Sondrio una fideiussione di Euro 425.449,31 a favore di Snam Rete Gas S.p.A. a garanzia degli impegni di pagamento assunti per la ricollocazione degli impianti Snam interferenti con i lavori relativi alla viabilità in sponda destra del torrente Polcevera;
- a garanzia della corretta esecuzione dell'intervento di bonifica, sulle aree industriali dismesse ubicate in sponda destra del Torrente Secca a Genova Bolzaneto è stata indicata la fidejussione a favore del Comune di Genova per Euro 105.000, in attesa del rilascio della certificazione di avvenuta bonifica da parte dell'Amministrazione Provinciale di Genova;
- a garanzia degli impegni assunti per l'attraversamento provvisorio con tubazione elettrica della linea ferroviaria Sampierdarena – Confine Francese è stata indicata la fidejussione a favore di R.F.I. per Euro 2.228;
- a garanzia dell'esecuzione degli interventi di manutenzione e ripristino dell'urbanizzazione dell'area PIP III^ fase di Genova è stata indicata la fideiussione a favore del Comune di Genova per Euro 51.480;
- a garanzia della corretta esecuzione dell'intervento di bonifica dell'area in sponda sinistra del Torrente Polcevera, è stata rilasciata (2012) al Comune di Genova una garanzia fidejussoria di Euro 573.852,00 pari al 50% della stima economica dell'intervento.

ALTRI CONTI D'ORDINE

Per quanto riguarda i materiali di terzi presso di noi (telepass, centralino, macchine del caffè, fotocopiatrici e plotter) gli stessi sono stati iscritti per un valore totale di Euro 8.

E' iscritto per Euro 1 il mandato con la Società per Cornigliano S.p.A. - relativo allo svolgimento di tutte le attività tecniche ed operative necessarie alla bonifica dell'area di Cornigliano.

Non esistono impegni che non sia stato possibile far risultare dai conti d'ordine in calce allo stato patrimoniale.

Commenti alla consistenza delle voci del Conto Economico

Valore della produzione Euro 22.359.619 (2013: 24.737.866)

Il valore della produzione comprende alla voce "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" quanto segue:

- Euro 19 milioni e 696 mila per le attività in corso nel cantiere di Cornigliano;
- Euro 857 mila per prestazioni effettuate a favore di Terna S.p.A.;
- Euro 73 mila per locazioni immobiliari;
- Euro 42 mila per altre prestazioni;

La voce "Variazione delle rimanenze" Euro 1.364.316 (2013: 1.017.681)
è commentata per natura e composizione sia nella relativa nota dell'attivo sia nella relazione sulla gestione.

La voce "Altri ricavi e proventi" Euro 327.253 (2013: 163.153)
è relativa per:

- Euro 259 mila all'assorbimento del fondo rischi;
- Euro 60 mila per risarcimenti;
- Euro 8 mila per altre partite minori.

Costi

La categoria "Costi della produzione" Euro 22.062.333 (2013: 24.281.528)
è così composta:

- Euro 18 milioni e 782 mila relativi all'attività svolta a Genova Cornigliano;
- Euro 694 mila sostenuti per le attività in corso per conto di Ikea;
- Euro 133 mila per altre commesse;
- Euro 213 mila per prestazioni di servizi amministrativi (fiscali, commerciali, in materia di gestione del personale, revisione bilancio, ecc), spese legali e notarili;
- Euro 205 mila di spese generali amministrative (affitto, spese per uffici, assicurazioni, ecc.);
- Euro 129 mila per gli emolumenti degli Amministratori e Sindaci;
- Euro 56 mila per spese di servizi bancari;
- Euro 1 milione e 582 mila per il personale dipendente;
- Euro 4 mila per gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali;
- Euro 29 mila per accantonamenti al fondo svalutazione crediti;
- Euro 92 mila per accantonamenti al fondo rischi;
- Euro 143 mila di oneri diversi di gestione, di cui Euro 132 mila relativi all'Imposta Municipale Unica (IMU), altri importi minori per Euro 11 mila.

Alla voce "Proventi e oneri finanziari" Euro 268.394 (2013: 233.031)
sono iscritti gli interessi passivi bancari per Euro 273 mila.

La voce dei "Proventi ed oneri straordinari" Euro 28.298 (2013: 0)
ha registrato un saldo positivo pari a Euro 28 mila in seguito:

- alla rinuncia a un credito in seguito ad un accordo transattivo con dei progettisti per Euro 19 mila;
- a maggiori imposte IRES 2013 non di competenza per Euro 7 mila;
- a rimborsi Enel per Euro 3 mila.

La voce imposte sul reddito è così costituita (in Euro):

Imposte	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
Imposte correnti:			
IRES	(33.193)	(172.086)	138.893
IRAP	(55.701)	(93.235)	37.534
Imposte differite (anticipate)			
IRES	(47.477)	67.953	(115.430)
IRAP		1.525	(1.525)
TOTALE	**(136.371)**	**(195.843)**	**59.472**
	======	======	======

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico:

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)
(Importi in migliaia di Euro)

Descrizione	Valore	Imposta
Risultato prima delle imposte	57	16
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Svalutazione magazzino	-	-
Accantonamento fondo rischi	92	25
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi		
Costi auto non deducibili	6	2
IMU	106	29
Spese telefoniche non deducibili	3	0
Interessi passivi non deducibili	178	49
Altri costi non deducibili	5	1
Ricavi non tassabili	(7)	(2)
	291	**79**
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Quote deducibili delle spese di rappresentanza da esercizi precedenti		
Compensi Amm. deliberati esercizio precedente pagati nell'esercizio		
	0	**0**
Utilizzi fondi tassati	(259)	(71)
Deduzioni IRAP	(59)	(16)
Altre deduzioni	(1)	(0)
	(319)	**(87)**
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio	**121**	**33**

Determinazione dell'imponibile IRAP:
(Importi in migliaia di Euro)

Descrizione	Valore	Imposta
Valore della produzione	22.360	872
Costi per servizi	(20.120)	(785)
Costi per godimento beni di terzi	(93)	(4)
Ammortamenti	(4)	(0)
Accantonamenti per rischi	(92)	(4)
Oneri diversi di gestione	(143)	(6)
Variazioni in aumento		
Compensi amministratori	88	4
IMU	132	5
altri costi non deducibili	93	4
Variazioni in diminuzione		
Utilizzo fondi rischi e svalutazioni tassati	(259)	(10)
Cuneo fiscale e altre agevol correlate	(533)	(20)
IRAP corrente per l'esercizio	**1.428**	**56**

Fiscalità differita / anticipata
A seguito degli accantonamenti per rischi su crediti e al "Fondi per rischi e oneri" effettuati nel corso del 2014 si è ritenuto opportuno provvedere alla rilevazione di imposte anticipate in considerazione della ragionevole certezza sul loro futuro recupero, ai fini della determinazione dell'effetto reversal positivo si è, pertanto, reso necessario un adeguamento del valore iscritto in bilancio.
Si è altresì provveduto a rilevare l'effetto reversal negativo derivante dal riassorbimento dell'utilizzo del fondo rischi tassato in precedenti esercizi e su cui erano state determinate le relative imposte anticipate. In bilancio si è provveduto ad esporre l'effetto complessivo netto.

Le principali differenze temporanee che potrebbero comportare la rilevazione di imposte differite e anticipate sono in ogni caso indicate nella tabella a commento della voce "crediti per imposte anticipate".

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta chiaramente ed al meglio delle attuali conoscenze la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

APPENDICE ALLA NOTA INTEGRATIVA

La ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni, è stata sufficientemente commentata e dettagliata nella presente nota integrativa.
Non esistono proventi da partecipazioni di cui all'art. 2524 n.15 del Codice Civile.

Raggruppamento delle voci
Si precisa che la società non ha effettuato alcun raggruppamento di voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del Codice Civile.

Comparazione delle voci
Ai sensi dell'art. 2423 ter del Codice Civile si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili, per cui non è stato necessario adattare alcuna delle voci dell'esercizio precedente.

Elementi appartenenti a più voci
Si precisa che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di bilancio.

Informazioni aggiuntive
Si precisa che la società non ha emesso prestiti obbligazionari ed altri strumenti finanziari.
Si precisa inoltre che nel presente bilancio non si è proceduto a deroghe né ai sensi del 4^ comma dell'art. 2423 del Codice Civile né ai sensi del 2^ comma dell'art. 2423 bis del Codice Civile.
Si precisa che la Società non ha crediti e debiti in valuta.
Si precisa che non vi sono crediti e debiti relativi ad operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.
La Società non ha contratti di locazione finanziaria in essere.
La Società non ha stipulato contratti relativi a strumenti finanziari derivati.
Si ritiene che non vi siano ulteriori informazioni da fornire, oltre a quelle richieste da specifiche disposizioni di legge, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico dell'esercizio.

Rivalutazioni monetarie
Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge n. 72 del 19 marzo 1983, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni esistenti in patrimonio non è mai stata eseguita alcuna rivalutazione monetaria, né si è derogato ai criteri legali di valutazione.

Personale in forza alla Società
Vi segnaliamo che la Vostra Società al 31 dicembre 2014 ha in forza n. 21 dipendenti così inquadrati:

- 1 dirigente,
- 9 quadri,
- 11 impiegati, di cui uno part-time.

Il numero medio dei dipendenti nell'esercizio è stato pari a 23.

I compensi e le spese spettanti al Consiglio di Amministrazione per l'esercizio 2014 ammontano ad Euro 94.868,90, mentre i compensi spettanti al Collegio sindacale ammontano ad Euro 33.800,00.

Rapporti economici e patrimoniali con le Parti Correlate

Società	Debiti al 31.12.2014	Crediti al 31.12.2014	Costi dell' esercizio 2014	Ricavi dell' esercizio 2014
Comune di Genova	-	-	-	-
Amiu Bonifiche S.p.A.	171.637,82	-	5.830,00	-
A.S.Ter. S.p.A.	-	-	-	-
Società per Cornigliano S.p.A.	102.227,98	4.524.483,00	87.055,40	19.696.175,34

Si rileva che le operazioni con Parti correlate sono state concluse a normali condizioni di mercato.

ALTRE INFORMAZIONI

Mandati - Impegni riacquisto

Al 31 dicembre 2014, Sviluppo Genova ha in corso un mandato con rappresentanza da parte della Società per Cornigliano S.p.A. che regola lo svolgimento di tutte le attività tecniche ed operative necessarie per il perseguimento degli obiettivi di quest'ultima (in sintesi bonifica, valorizzazione ed infrastrutturazione dell'area ex Ilva di Ge-Cornigliano).

Il mandato in corso ha scadenza al 31 dicembre 2017 e prevede tutte le attività tecnico ingegneristiche ed i procedimenti autorizzativi da svolgere per attuare gli interventi sopramenzionati sull' area ex ILVA di Cornigliano.

Come regolato dal mandato la Società predispone annualmente il budget analitico delle attività da svolgersi e delle relative risorse finanziarie da impiegarsi. Tale previsione viene poi, con cadenza semestrale, raffrontata con i dati consuntivi e nuovamente aggiornata.
Tale impegno è stato iscritto nella voce "Conti d'ordine".

Preliminari di acquisto

A fine esercizio non ne risultano.

Il sottoscritto Amministratore dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della Società.
Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite Camera di Commercio di Genova.
Autorizzazione n. 17119 del 16.05.2002 emanata dal Direttore Regionale Agenzia Entrate Liguria.

per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente – Amministratore Delegato
Franco Floris

SVILUPPO GENOVA S.p.A.

ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE
(in migliaia di Euro)

		31.12.2014	31.12.2013	Variazioni
A	IMMOBILIZZAZIONI			
	. Immobilizzazioni immateriali	0	0	0
	. Immobilizzazaioni materiali	11	14	(3)
	. Immobilizzazioni finanziarie	25	25	0
		36	39	(3)
B	CAPITALE DI ESERCIZIO			
	. Rimanenze di magazzino	23.973	22.609	1.364
	. Crediti commerciali	5.734	8.261	(2.527)
	. Altre attività	235	317	(82)
	. Debiti commerciali	(21.210)	(18.835)	(2.375)
	. Fondi per rischi ed oneri	(142)	(309)	167
	. Altre passività	(774)	(675)	(99)
		7.816	11.368	(3.552)
C	CAPITALE INVESTITO, dedotte le passività di esercizio (A +	7.852	11.407	(3.555)
D	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	376	352	24
E	CAPITALE INVESTITO, dedotte le passività d'esercizio e il T	7.476	11.055	(3.579)
	Coperto da:			
F	CAPITALE PROPRIO			
	. Capitale versato	5.164	5.164	0
	. Riserva legale	3	3	0
	. Perdite portate a nuovo	(895)	(922)	27
	. Perdita/utile del periodo	(79)	27	(106)
		4.193	4.272	(79)
G	INDEBITAMENTO FINANZIARIO A MEDIO/LUNGO TERMINE	3.118	3.567	(449)
H	INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO A BREVE TERMINE			
	. Debiti finanziari a breve	3.819	3.230	589
	. Disponibilità	(3.654)	(14)	(3.640)
		165	3.216	(3.051)
I	TOTALE, COME IN E (F + G + H)	7.476	11.055	(3.579)

SVILUPPO GENOVA S.p.A.

ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI
(in migliaia di Euro)

		2014	2013	Variazioni
A	RICAVI			
	. Ricavi delle vendite e delle prestazioni	20.668	23.557	(2.889)
	. Variazioni delle rimanenze	1.365	1.018	347
	. Altri ricavi	327	163	164
B	VALORE DELLA PRODUZIONE	22.360	24.738	(2.378)
	Costi per prestazioni e servizi	(20.213)	(22.022)	1.809
C	VALORE AGGIUNTO	2.147	2.716	(569)
	Costo del lavoro	(1.582)	(1.698)	116
D	MARGINE OPERATIVO LORDO	565	1.018	(453)
	. Ammortamenti	(4)	(5)	1
	. Accantonamento al fondo svalutazione crediti	(29)	(42)	13
	. Accantonamento al fondo rischi	(92)	(259)	167
	. Oneri diversi di gestione	(143)	(256)	113
E	RISULTATO OPERATIVO	297	456	(159)
	Oneri e proventi finanziari	(268)	(233)	(35)
F	RISULTATO PRIMA DEI COMPONENTI STRAORDINARI E DELLE IMPOSTE	29	223	(194)
	Proventi e oneri straordinari	28	0	28
G	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	57	223	(166)
	IRES	(33)	(172)	139
	IRAP	(56)	(93)	37
	Imposte anticipate	(47)	69	(116)
H	RISULTATO DI ESERCIZIO	(79)	27	(106)

Sviluppo Genova S.p.A

	RENDICONTO FINANZIARIO (in migliaia di Euro)	2014	2013
A	**Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)**		
	. Utile/Perdita dell'esercizio	- 79	27
	. Imposte sul reddito	136	196
	. Interessi passivi	268	233
	. Oneri e Proventi straordinari	- 28	-
1	**Utile/Perdita dell'esercizio prima di imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione**	**297**	**456**
	Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
	. Accantonamento TFR	80	87
	. Accantonamento a fondo rischi	92	259
	. Ammortamenti	4	5
	. Altre rettifiche per elementi non monetari - sval crediti	29	42
	. Altre rettifiche per elementi non monetari - assorbimento fondo rischi	- 220	- 160
	Totale rettifiche elementi non monetari	- 15	233
2	**Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn**	**282**	**689**
	Variazioni del capitale circolante netto		
	. Incremento delle rimanenze	- 1.364	- 1.100
	. Decremento dei crediti vs clienti	2.499	6.094
	. Incremento (decremento) dei debiti vs fornitori	988	- 4.640
	. Decremento risconti attivi	1	9
	. Variazione capitale circolante netto attivo	34	217
	. Variazione capitale circolante netto passivo	1.485	- 172
	Totale variazioni capitale circolante netto	3.643	408
3	**Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn**	**3.925**	**1.097**
	Altre rettifiche		
	. Interessi pagati	- 268	233
	. Imposte sul reddito pagate	- 62	- 34
	. Utilizzo TFR	- 56	- 33
	. Utilizzo fondo rischi/crediti	- 39	-
	Totale altre rettifiche	- 425	166
	Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	**3.500**	**1.263**
B	**Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento**		
	Immobilizzazioni materiali		
	. Investimenti	-	-
	. Incremento debiti vs fornitori per immobilizzazioni materiali	-	-
	. Prezzo di realizzo disinvestimenti di immobilizzazioni	-	-
	Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	**-**	**-**
C	**Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento**		
	Mezzi di terzi		
	. Incremento debiti a breve termine vs banche	590	- 4.837
	. Quota a breve dei debiti a m/l	- 572	- 313
	. Accensione finanziamenti	1.500	4.000
	. Rimborso finanziamenti	- 1.378	- 120
	Mezzi propri		
	. aumento di capitale a pagamento	-	
	. Dividendi pagati	-	
	Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	**140**	**- 1.270**
	Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A +o- B +o- C)	3.640	- 7
	Disponibilità liquide al 1° gennaio	**14**	**21**
	Disponibilità liquide al 31 dicembre	**3.654**	**14**

SVILUPPO GENOVA S.p.A.

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO

	Capitale Sociale	Riserva legale	Perdite a nuovo	Utile/Perdita dell'esercizio	Totale P.N.
Saldi al 31.12.2012	5.164.500	3.291	(922.787)	390	4.245.394
Destinazione dell'utile dell'esercizio 2012	0	0	390	(390)	0
Risultato dell'esercizio 2013	0	0	0	27.465	27.465
Saldi al 31.12.2013	5.164.500	3.291	(922.397)	27.465	4.272.859
Destinazione dell'utile 2013	0	0	27.465	(27.465)	0
Risultato dell'esercizio 2014	0	0	0	(79.182)	(79.182)
Saldi al 31.12.2014	5.164.500	3.291	(894.932)	(79.182)	4.193.677

PROSPETTO VARIAZIONE CESPITI AL 31 DICEMBRE 2014

	costo originario	dismissioni	acquisizioni	**valore finale**	quote ammortizzate	fondo amm. anno precedente	dismissioni e riclassifiche	ammortam. ordinario	**fondo ammortam.**	**residuo da ammortizzare**
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI										
Costi d'impianto e d'ampliamento	72.098,42			**72.098,42**	72.098,42					**-**
Software	139.224,63			**139.224,63**	139.224,63					**-**
Studi ricerche e sviluppo	63.605,52			**63.605,52**	63.605,52					**-**
totale immobilizzazioni immateriali	274.928,57	-	-	**274.928,57**	274.928,57			-		**-**
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI										
Mobili	51.944,19			**51.944,19**		40.863,83		2.998,23	**43.862,06**	**8.082,13**
Arredi	10.211,87			**10.211,87**		8.755,74		100,00	**8.855,74**	**1.356,13**
Attrezzature varie	23.874,72			**23.874,72**		23.874,65		-	**23.874,65**	**0,07**
Macchine d'ufficio elettroniche	88.592,47			**88.592,47**		87.741,09		655,67	**88.396,76**	**195,71**
Automezzi	11.253,35	1.550,00	1.650,00	**11.353,35**		10.284,60	- 581,25	206,25	**9.909,60**	**1.443,75**
totale immobilizzazioni materiali	185.876,60	1.550,00	1.650,00	**185.976,60**	-	171.519,91	- 581,25	3.960,15	**174.898,81**	**11.077,79**
totale generale	460.805,17	1.550,00	1.650,00	**460.905,17**	274.928,57	171.519,91	- 581,25	3.960,15	**174.898,81**	**11.077,79**

SVILUPPO GENOVA S.p.A
Sede di Genova, via Martin Piaggio 17- 7
R.I. Genova, C.F. e P. IVA 03669800108 – R.E.A. 368646
Capitale Sociale Euro 5.164.500,00 i.v.

Relazione del Collegio Sindacale

Bilancio ordinario al 31/12/2014

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
AL BILANCIO D'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2014

redatta ai sensi e per gli effetti dell'art. 14, primo comma, lett. a), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 2429, secondo comma, del codice civile.

All'Assemblea degli Azionisti della **Sviluppo Genova S.p.A.**

Signori Azionisti,

il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2014, che l'Organo amministrativo sottopone alla Vostra approvazione nei termini di legge, è stato redatto secondo le disposizioni del D. Lgs. 16 aprile 1991, n. 127, recepite dagli artt. 2423 e seguenti del codice civile; il suddetto documento risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla relazione sulla gestione e dalla nota integrativa.

Il D. Lgs. 17 gennaio 2003, n. 6, ha distinto l'attività di vigilanza dalla funzione di revisione legale dei conti *ex* art. 2409-*bis* del codice civile; per l'esercizio chiuso al 31/12/2014 siamo stati incaricati di svolgere entrambe le funzioni e, con la presente relazione, siamo a renderVi conto del nostro operato.

Funzione di revisore legale dei conti (Relazione di revisione e giudizio sul bilancio ai sensi dell'art. 14, primo comma, lettera a), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39)

Abbiamo svolto la revisione legale del progetto di bilancio di esercizio della **Sviluppo Genova S.p.A.** chiuso al 31/12/2014, il cui stato patrimoniale e conto economico sono riassumibili come segue:

Attivo		2014	2013	Delta
Immobilizzazioni		35.863	39.242	-3.379
Attivo circolante		33.535.704	31.140.283	2.395.421
Ratei e risconti		59.814	61.402	-1.588
	Totale attivo	***33.631.381***	***31.240.927***	***2.390.454***
	Conti d'ordine	8.933.018	8.933.018	0

Passivo				
Patrimonio netto		4.193.677	4.272.860	-79.183
Fondo per rischi ed oneri		142.000	309.100	-167.100
Trattamento di fine rapporto di lavoro		375.577	352.377	23.200
Debiti		28.860.906	26.239.020	2.621.886
Ratei e risconti		59.221	67.570	-8.349
	Totale passivo	***33.631.381***	***31.240.927***	***2.390.454***
	Conti d'ordine	8.933.018	8.933.018	0
Conto economico				
Valore della produzione		22.359.619	24.737.867	-2.378.248
Costi della produzione		22.062.333	24.281.528	-2.219.195
	Differenza	***297.285***	***456.338***	***-159.053***
Proventi ed oneri finanziari		-268.394	-233.031	-35.363
Rettifiche di valore di attività finanziarie				0
Proventi ed oneri straordinari		28.298	0	28.298
Risultato prima delle imposte		***57.189***	***223.307***	***-166.118***
Imposte sul reddito dell'esercizio		136.371	195.843	-59.472
	Utile (Perdita) dell'esercizio	***-79.182***	***27.465***	***-106.648***

1. La responsabilità della redazione del progetto di bilancio compete all'Organo amministrativo della Vostra Società mentre è nostra la responsabilità relativa all'espressione del giudizio professionale sul progetto di bilancio e basato sulla revisione legale dei conti.

2. Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione di cui all'art. 11 del DLgs. 27 gennaio 2010, n. 39. In conformità ai predetti principi di revisione, la revisione legale dei conti è stata svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il progetto di bilancio in esame 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 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 dall'Organo amministrativo. 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 presenti ai fini comparativi, secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla nostra relazione, emessa lo scorso esercizio.

3. A nostro giudizio, il soprammenzionato progetto di bilancio d'esercizio è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della **Sviluppo Genova S.p.A.** per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014.

4. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori della **Sviluppo Genova S.p.A.**. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, come richiesto dall'art.14, comma 2, lettera e), del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39. A tal fine abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014.

Attività di vigilanza sull'amministrazione (Relazione *ex* art. 2429, secondo comma, del codice civile)

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2014 abbiamo svolto il nostro incarico in base a quanto prescritto dall'art. 2403 e seguenti del codice civile.

Per quanto è stato possibile riscontrare durante la nostra attività di vigilanza, possiamo affermare quanto segue:

- abbiamo partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione ed alle assemblee degli Azionisti verificando il rispetto delle norme legislative e statutarie disciplinanti il loro funzionamento ed accertando che le decisioni adottate fossero a loro volta conformi alla legge ed allo statuto sociale e non palesemente imprudenti, azzardate o in conflitto di interessi o tali da poter compromettere l'integrità del patrimonio della Vostra Società;
- le informazioni richieste dall'art. 2381, quinto comma, del codice civile, sono state fornite con la periodicità stabilita dal codice civile oltre che in occasione delle riunioni periodiche, sia negli incontri informali;
- abbiamo accertato l'adeguatezza del sistema amministrativo contabile e la sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione sia attraverso l'esame dei documenti aziendali, sia mediante l'acquisizione di informazioni dal responsabile amministrativo; in merito, non risultano segnalazioni da riferire;
- nel corso dell'attività di vigilanza non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire, per omissioni degli Amministratori, ai sensi dell'art. 2406 del codice civile;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 del codice civile;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2409, primo comma, del codice civile;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, settimo comma, del codice civile;
- abbiamo illustrato i compiti e gli obblighi degli Amministratori nell'esercizio del loro mandato, anche ai sensi del D. Lgs. 8 giugno 2001, n. 231, specie con riferimento al disposto del D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, in tema di sicurezza dei luoghi di lavoro;
- abbiamo vigilato sull'impostazione generale data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e, a tal riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- l'Organo amministrativo, nella redazione del progetto di bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, quarto comma, del codice civile;
- ai sensi dell'art. 2426, primo comma, n. 5, del codice civile, ***non*** si è reso necessario esprimere il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale dei costi di impianto ed ampliamento e dei costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità.
- ai sensi e per gli effetti dell'art. 2424, terzo comma, del codice civile e dell'art. 2427, primo comma, n. 9, del codice civile, Vi informiamo che, in calce allo stato patrimoniale, è stato esaurientemente rilevato il c.d. "sistema dei conti d'ordine e garanzie";
- nel corso dell'esercizio non abbiamo rilasciato pareri.

Conclusioni

Alla luce dell'attività di vigilanza e di revisione legale dei conti svolta durante le riunioni collegiali e sulla base dei documenti sottoposti dall'Organo amministrativo:

- a nostro giudizio, il progetto di bilancio della **Sviluppo Genova S.p.A.** per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, nel suo complesso, è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della stessa, in conformità alle norme che disciplinano il bilancio di esercizio;
- riteniamo che non sussistano ragioni ostative all'approvazione, da parte Vostra, del predetto progetto di bilancio di esercizio;

- concordiamo con la proposta dell'Organo amministrativo sulla modalità di copertura della perdita d'esercizio.

Genova, 8/04/2015

Il Collegio sindacale

(Dott. Gianfranco Siface)

(Dott. Roberto Benedetti)

(Dott. Gian Alberto Maggiante)

DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA

In data 23 maggio 2015 l'Assemblea ordinaria degli Azionisti, riunitasi in prima convocazione, ha deliberato:

- **di approvare il Bilancio al 31 dicembre 2014, che espone un patrimonio netto di Euro 4.193.677;**
- **di imputare la perdita d'esercizio 2014, pari a Euro 79.182, alla voce "Perdite portate a nuovo".**