Amministratore Unico

per: autorizzazione

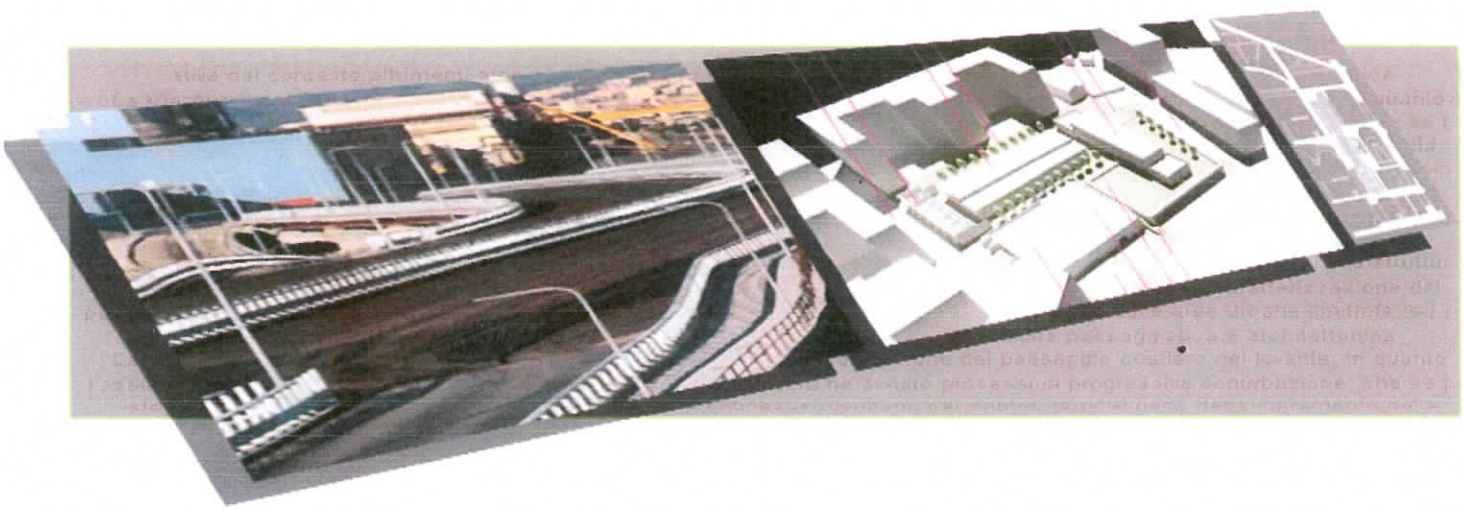
20.03.2018

presa visione

note:

Sviluppo Genova

Bilancio d'esercizio al 31Dicembre 2017



INDICE

ARGOMENTO	PAGINA
ORGANI SOCIALI	1
RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO	2
BILANCIO	27
RENDICONTO FINANZIARIO	30
NOTA INTEGRATIVA	31
ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE	51
ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI	52
VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO	53
VARIAZIONE CESPITI	54

ALLEGATI

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO - ART. 6
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA

ORGANI SOCIALI

Amministratore Unico per il triennio 2017-2019

Nominato dall'Assemblea del 06/04/2017

Franco Floris

Collegio Sindacale per il triennio 2015-2017

Nominati dall'Assemblea del 19/05/2015

Roberto Benedetti, Presidente

Elisabetta Calvi, Sindaco effettivo

Gian Alberto Mangiante, Sindaco effettivo

Andrea Enrico Traverso, Sindaco supplente

Paola Di Gennaro, Sindaco supplente

SVILUPPO GENOVA S.p.A
Sede di Genova, via San Giorgio, 1 – 4°p.
R.I. Genova, C.F. e P. IVA 03669800108 – R.E.A. 368646
Capitale Sociale Euro 5.164.500,00 i.v.

Relazione dell'Amministratore Unico sulla Gestione

Signori Azionisti,

Il Bilancio 2017 che sottoponiamo al Vostro esame, redatto in conformità ai disposti del Codice Civile, rappresenta chiaramente ed al meglio delle attuali conoscenze la situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società per l'esercizio chiuso al 31.12.2017.

Con questa relazione, le cui variazioni rispetto all'esercizio 2016 sono più dettagliatamente analizzate nella Nota Integrativa, desideriamo fornire 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 2017 e le prevedibili prospettive di sviluppo della gestione per i prossimi esercizi.

Il bilancio dell'esercizio 2017, posto alla Vostra attenzione per l'approvazione rileva:

- un MOL (EBITDA) di Euro 592.625 (2016: EBITDA di Euro 492.176);
- un utile lordo (EBT) di Euro 214.225 (2016: EBT di Euro 203.260);
- un utile netto di Euro 86.456 (2016: utile di Euro 41.294).

Il risultato conseguito è da considerarsi estremamente positivo in considerazione anche del fatto che la Società, per quanto concerne le prestazioni rese a favore di soggetti pubblici, addebita i costi vivi sostenuti maggiorati di una predefinita percentuale di spese generali.

Il buon andamento dell'esercizio 2017, così come le prospettive di crescita dell'attività anche nei prossimi esercizi, sono da attribuirsi in gran parte agli sforzi commerciali prodotti ed alla qualità dei servizi tecnici prestati dal personale della Società, che hanno consentito di ottenere, oltre al basilare rinnovo triennale (2018-2020) del c.d. Contratto di Mandato da parte di SPC, l'acquisizione di diversi incarichi per prestazioni di servizi professionali.

Tra questi occorre segnalare per importanza gli accordi stipulati con la controllante Comune di Genova e le società pubbliche IRE SpA e AMIU SpA, di cui riferiamo più dettagliatamente nel proseguo.

Tali assegnazioni rivestono particolare importanza poiché, oltre a consentire un'ottimizzazione nell'utilizzo delle risorse tecniche, rappresentano l'avvio di un rapporto di collaborazione fiduciaria su cui porre le basi per ottenere importanti e duraturi incarichi futuri.

Nel corso del 2017 le principali attività sviluppate sono state:

Società per Cornigliano-ANAS (d'ora innanzi SPC)

Su mandato operativo di SPC e di ANAS la Società, come noto, ha dato avvio a tutte le attività tecnico-operative (progettazione, affidamento mediante procedure di evidenza pubblica, direzione lavori, coordinamento alla sicurezza, RUP, ecc.) necessarie all'attuazione degli interventi di smantellamento, demolizione, bonifica delle aree dell'ex stabilimento Ilva di Cornigliano, ritornate alla disponibilità pubblica a seguito della firma dell'Atto Modificativo all'Accordo di Programma, nonché importanti opere di infrastrutturazione viaria lungo la foce del Polcevera.

Per tale intervento per il quale sono stati resi disponibili finanziamenti per 282 *€mil.* (215 *€mil.* da SPC - 67 *€mil.* da ANAS ad oggi), SG ha sviluppato, ad oggi, attività per circa il 60% del loro ammontare.

Come noto le principali attività svolte dalla Società in questi ultimi anni hanno riguardato i lavori relativi all'esecuzione dell'Accordo di Programma su mandato operativo di SPC e di ANAS.

Nel corso del 2017 le principali attività sviluppate hanno riguardato:

- *ampliamento lungomare Canepa a 6 corsie (importo lavori assegnati: 4.0 €mil.)*: i lavori iniziati nel mese di settembre 2016 sono previsti terminare entro la fine del 2018. Il prolungamento delle attività rispetto alle previsioni è imputabile a tutta una serie di situazioni non ipotizzabili al momento della loro assegnazione (rinvenimenti di ordigni bellici, cunicoli sotterranei, cisterne contenenti idrocarburi, amianto, ecc.);
- *strada di collegamento all'accesso est dello stabilimento Ilva e alle future aree portuali (importo lavori assegnati: 0.7 €mil.)*: i lavori iniziati nel mese di settembre 2016 sono terminati, come previsto, a luglio 2017;
- *collegamento tra la strada urbana di scorrimento e il casello autostradale di Genova Aeroporto c.d. Lotto 10 (importo lavori assegnati: 12 €mil.):* i lavori, avviati nel corso del secondo trimestre di quest'anno, sono previsti terminare a fine 2018;
- *viabilità sponda sinistra Polcevera (importo lavori gara: 21,0 €mil.):* per l'opera, il cui progetto definitivo è già stato approvato da Anas, è stato predisposto il progetto esecutivo e si è in attesa della sua approvazione da parte di quest'ultima*:* espletate le procedure di gara i lavori sono previsti iniziare verso la fine del 2018;
- *completamento viabilità sponda destra Polcevera (importo lavori: 7,5 €mil. in corso di revisione):* dopo l'approvazione del progetto definitivo da parte di Anas è stato completato il progetto esecutivo ed inviato ad Anas per l'autorizzazione a procedere;
- *variante alle sistemazioni esterne della strada di scorrimento in sponda destra del torrente Polcevera c.d. Giardino lineare (importo lavori: 2,6 €mil.):* concluso l'iter di approvazione del progetto è in corso la procedura di gara la cui aggiudicazione è prevista alla fine del primo trimestre 2018. I lavori saranno avviati conseguentemente.

Oltre alle sopraelencate opere SPC ci ha affidato, nel secondo semestre 2017, tutte le attività relative ai lavori da realizzarsi nel quartiere di Cornigliano, legati alla *riqualificazione di Via Cornigliano (importo lavori stimato pari a circa 6.5 €mil.), alla riconversione dell'area c.d. "Ex Dufour" (importo lavori stimato pari a circa 1.0 €mil.) ed all'installazione di una passerella pedonale in Piazza Savio (importo lavori stimato pari a circa 0.3 €mil.)*, per i quali la nostra Società sta completando l'iter progettuale.

Tra questi merita particolare enfasi quello inerente il rifacimento di Via Cornigliano in virtù della complessità dell'intervento.

Area c.d. ex Colisa

In seguito ad uno smottamento avvenuto su di un versante della collina, al fine di rimodellare i piazzali e mettere in sicurezza un fronte di frana, era stato raggiunto un accordo con il Cociv (gruppo di imprese realizzatrici dei grossi lavori ferroviari c.d. "Terzo Valico") per il conferimento sull'area, in due fasi, di terre e rocce da scavo per circa 230.000 mc. (valore operazione circa 1.6 mil/Euro di cui 0.5 mil/Euro di competenza 2017). Tale attività iniziata a fine 2015 è terminata a fine febbraio 2017.

L'utilizzo dell'area di proprietà di circa 80.000 mq., sita a Ge-Campi, oggetto di un esproprio temporaneo da parte di società Autostrade è, alla luce dell'imminente avvio dei grossi lavori autostradali della c.d. Gronda di Ponente, in via di definizione. Come noto Società Autostrade ha individuato l'area ex Colisa quale unico sito ritenuto adeguato per insediarvi il cantiere base degli ingenti lavori autostradali della c.d. Gronda di Ponente. Poiché i lavori di cantierizzazione dovrebbero quasi sicuramente iniziare nel secondo semestre del 2018, si prevede, per tale data, di definire il contratto di locazione del complesso immobiliare a Società Autostrade per un periodo di 8.5 anni prorogabile in base all'andamento dei lavori.

Da un incontro con quest'ultima è emerso che il canone di locazione dell'area sarà pagato anticipatamente e per tutto il periodo (8.5 anni), con conseguente drastica riduzione dell'indebitamento e degli oneri finanziari.

Contratto preliminare di compravendita con Ikea

Con l'acquisto nel 2013 da parte di SG, dopo 3 aste andate deserte, di un'area di proprietà comunale a Ge-Campi, limitrofa a quella dell'attuale negozio IKEA, è stato stipulato nel giugno 2013 con quest'ultima, un accordo "Contratto preliminare condizionato di compravendita" che prevedeva l'acquisto dell'area da parte di Ikea condizionato:

- all'ottenimento, da parte di SG, delle licenze edilizie e commerciali necessarie a Ikea per un suo successivo ampliamento (tali procedure amministrative sono state esaurite con esito positivo nel corso dell'anno 2014);
- all'esecuzione di vari lavori di infrastrutturazione sull'area necessari al futuro ampliamento.

Il valore complessivo del contratto è stato, con due successivi addendum contrattuali - di cui l'ultimo nell'agosto 2017 - definito pari a circa 13.4 *€mil. (*8.3 *€mil.* a fronte della compravendita del complesso immobiliare e 5.1 *€mil.* per i lavori sopramenzionati) di cui 12.8 *€mil.* già versati da Ikea in 3 riprese a fronte del rilascio di fideiussioni bancarie.

Al momento i lavori assegnati alla nostra Società (demolizione di due manufatti, realizzazione di un nuovo canale di drenaggio e sbancamento di parte dell'area per la realizzazione di un parcheggio provvisorio) sono previsti terminare alla fine del mese di maggio 2018, mentre la compravendita del complesso avverrà entro luglio 2018.

Opere civili svolte per: Terna ed altri gestori di utenze – Autorità di Sistema Portuale (APG)

Sempre nell'ambito dei lavori di Cornigliano sono in corso di realizzazione opere civili svolte per conto di Terna ed altri gestori di servizi, che proseguiranno anche nel 2018, per un valore complessivo di 0.8 *€mil*.

La Società ha poi stipulato un accordo con APG per la realizzazione, nel corso del 2018, di un muro lungo circa 1 km., posizionato sul percorso di Lungomare Canepa, per un importo lavori pari a circa 0.7 *€mil.*

Tale intesa risulta particolarmente importante per SG in quanto, alla luce dell'Accordo di Cooperazione stipulato, potrebbe rappresentare la pietra miliare di future più significative collaborazioni.

Contratti per prestazioni professionali con IRE e AMIU

IRE SpA: prestazioni professionali, svolte da parte di personale SG (direzione lavori - coordinamento alla sicurezza in fase di esecuzione – controllo tecnico/contabile), su incarico della IRE SpA (100% Regione Liguria) che ha il ruolo di stazione appaltante responsabile della costruzione del nuovo Ospedale di La Spezia. L'intesa formalizzata nel maggio 2016 ha una durata di 4 anni per un compenso complessivo di 0.650 *€mil.*

AMIU SpA: prestazioni professionali, svolte da parte di personale SG (direzione e coordinamento lavori - coordinamento alla sicurezza in fase di esecuzione – supporto al RUP - direzione operativa) su incarico di AMIU SpA (100% Comune di Genova) per assistenza tecnica relativa a diversi lavori civili (6 appalti) da svolgersi presso la discarica di Scarpino. L'accordo, stipulato lo scorso aprile 2016, prevede dei rinnovi annuali (attuale scadenza 31.03.2018) ed il riconoscimento di un compenso annuo di 0.3 *€mil*.

Sempre su incarichi ad hoc di AMIU sono state poi effettuate varie prestazioni di carattere tecnico, progettazioni di particolare complessità, studi di fattibilità, ecc. che stanno consentendo un impegno ottimale della nostra struttura tecnica.

Accordo di cooperazione con il Comune di Genova per la redazione di documenti progettuali volti al recupero di aree/immobili siti nella periferia cittadina

In seguito all'aggiudicazione al Comune di Genova di finanziamenti correlati ad un Bando ministeriale – Bando per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei capoluoghi di provincia - alla nostra Società è stato assegnato, con delibera della Giunta Comunale del dicembre 2016, il ruolo di soggetto principale di riferimento per lo sviluppo delle attività progettuali volte alla riqualificazione di sei complessi immobiliari siti nella degradata area del ponente genovese.

A tal fine sono state stipulate con l'Azionista di riferimento sei Convenzioni attuative che prevedevano - in tempi molto ristretti per non perdere il finanziamento ottenuto - lo sviluppo di tutte le attività necessarie per addivenire alla predisposizione delle progettazioni definitive ed esecutive volte al recupero di sei aree/immobili da destinarsi alla cittadinanza.

Le attività (valore complessivo di circa 0.8 *€mil.*), effettuate avvalendosi anche di professionisti esterni, sono terminate a fine 2017.

Sempre dal Comune sono poi stati ottenuti altri incarichi, di minore importanza ma in alcuni casi di particolare complessità, per prestazioni professionali e progettuali.

Operazioni immobiliari realizzate in proprio

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 locazione nel corso del 2017 di tutti i locali con una rendita a regime pari al 3.5% rispetto al valore di libro.

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 – ad oggi su sei lotti di terreno ne sono stati venduti tre mentre un quarto è stato locato sino al 30.06.2018 ad una società del Gruppo Autostrade.

Al momento sono in corso alcune trattative volte alla locazione di una porzione di area.

Riqualificazione di un edificio pubblico (Ex Scuola Garaventa).

La Società, come noto, ha trasferito nel gennaio 2016 la sede aziendale in un edificio di proprietà comunale (Ex Scuola Garaventa) sito nel centro storico della città.

Con tale operazione Sviluppo Genova ed il suo Azionista hanno ottenuto, entrambi, un duplice vantaggio:

- la Società recupererà nel tempo i costi di ristrutturazione dell'immobile (pari a circa 0.8 mil/Euro) mediante il loro ammortamento in un periodo di 14 anni (Atto di Concessione stipulato con il Comune di Genova) con un beneficio a conto economico rispetto a quanto pagato precedentemente;
- il Comune ha "valorizzato" un immobile di pregio.

I lavori svolti hanno riguardato la ristrutturazione di due piani dell'edificio, del suo ingresso e la collocazione dell'ascensore.

°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°

L'evento di gran lunga più importante che ha contraddistinto l'esercizio 2017, a garanzia della "continuità aziendale" anche per il prossimo futuro, è sicuramente stato - trattandosi di un'attività che copre il circa 70% del monte ore del personale tecnico - il rinnovo triennale (2018-2020), del Mandato da parte di SPC, sostanzialmente alle stesse condizioni contrattuali in essere.

Per quanto concerne invece gli aspetti societari, in adesione al D. Lgs. 175/2016, emanato in attuazione della L. 124/2015 (c.d. riforma Madia), la Società ha provveduto, con delibera dell'Assemblea Straordinaria dei Soci tenutasi in data 06.04.2017, ad adeguare il proprio Statuto, deliberando sostanzialmente:

- la trasformazione dell'organo decisionale da collegiale (Consiglio di Amministrazione) in monocratico (Amministratore Unico) nella persona di Franco Floris (già Presidente e Amministratore Delegato);
- l'affidamento della revisione legale dei conti (c.d. controllo contabile), a decorrere dall'esercizio 2018, non più al Collegio Sindacale ma a un Revisore Contabile o Società di Revisione;
- l'inserimento del Rendiconto Finanziario nei documenti a corredo del Bilancio.

°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°

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 2017 ed il suo raffronto con l'anno precedente. Tutti i dati sono comunque analizzati e descritti più analiticamente nella Nota Integrativa

	Euro/000		Var.	
	2017	**2016**	**Var.**	**%**
Dati reddituali				
Valore della produzione	10.841	10.582	259	+2.4
Margine operativo lordo (°)	593	492	101	+20.5
Risultato operativo – EBIT	438	401	37	+9.2
Ammortamenti e svalutazioni	154	91	63	+69.2
Proventi (oneri) finanziari	(224)	(198)	(26)	+13.1
Utile (perdita) dell'esercizio	86	41	45	+109.7
Cash-flow	(1.775)	(4.445)	(2.670)	-
Dati patrimoniali e finanziari				
Capitale sociale	5.164	5.164	-	-
Patrimonio netto	4.325	4.238	84	+2.0
Disponibilità nette (indeb. netto)	(8.819)	(7.341)	(1.478)	+20.1
Dipendenti al 31.12 (n.)	23	25	(2)	-8.0

(°) Al lordo di "Ammortamenti e svalutazioni" e "Accantonamenti per rischi".

INDICI PATRIMONIALI ED ECONOMICI

Si evidenziano di seguito alcuni fra i più significativi indici patrimoniali ed economici ottenuti nell'arco del 2017 e confrontati con quelli del 2016.

Indici Finanziari ed Economici Dati in Euro Migliaia		
	31/12/2017	***31/12/2016***
Grado di Indebitamento finanziario	2.0	1.7
ROS (Risultato Operativo/Ricavi Operativi)	4.0%	3.6%

SITUAZIONE DELLA SOCIETA' E ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Nel valore della produzione i ricavi conseguiti dalla società nel corso del 2017, risultano di circa 10.2 *€mil.* di Euro (2016: circa 8.7 *€mil.*) e risultano in gran parte attribuibili:

- ai lavori civili di viabilità e alle attività di progettazione svolti per conto delle mandanti SPC-ANAS (70%);
- ai conferimenti di terreno e rocce da scavo sull'area ex Colisa (4.8%);
- alle progettazioni definitive ed esecutive effettuate per il Comune di Genova volte alla valorizzazione di sei complessi immobiliari siti nel ponente genovese (8.3%);
- alle prestazioni di servizi professionali svolti a favore di AMIU e IRE (5.8%);
- alla conclusione dei lavori della sede aziendale con conseguente passaggio a ricavi, dalla voce rimanenze, dei costi capitalizzati (5.8%);
- ad alcuni lavori viari effettuati, sempre sull'area di Cornigliano, su incarico di Ansaldo (2.0%);
- alle locazioni dei locali della ex Cartiera di Voltri e dei terreni di Ronco Scrivia 1.2%);
- alle cause legali conclusesi con esito positivo (1.2%);
- altri minori (0.9%).

Occorre enfatizzare che la lievitazione dei ricavi (+17.9% rispetto al 2016) è totalmente imputabile all'avvio, nel corso del 2017, di alcune significative commesse sulle aree di Cornigliano (in particolare l'ampliamento di Lungomare Canepa, il collegamento della "Strada a mare" con il raccordo autostradale di Ge-Cornigliano c.d. Lotto 10 e l'accesso est alle aree Ilva).

Tale incremento, come noto, non incide sui margini della Società in quanto il rapporto in essere con SPC è indipendente dai "costi esterni" sostenuti che vengono riaddebitati alla pari. Solo il costo del personale SG impegnato sulle attività di

Cornigliano viene fatturato al costo maggiorato di una predefinita percentuale di spese generali.

Nel 2017 il tempo consuntivato ad oggi dal personale SG sui lavori di Cornigliano - in particolare per dare avvio e gestire operativamente tutti i lavori già riferiti, nonché per le attività di progettazione esecutiva (viabilità sponda destra e sinistra del Polcevera, riqualificazione di Via Cornigliano e dell'area ex Dufour, ecc.) - è in linea con quello consuntivato nello scorso esercizio.

Nel 2018, con il pieno avvio a regime dei lavori sull'area di Cornigliano, di cui abbiamo fatto menzione nelle premesse, è previsto un fatturato raddoppiato.

Sempre nella voce ricavi occorre sottolineare che gli affitti per i locali della cartiera di Voltri e di un lotto dell'area di Ronco Scrivia hanno generato entrate per circa 113 *€mgl*.

°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°

La voce "Variazione delle rimanenze di iniziative edilizie" (circa 0.6 *€mil.*) è alimentata quasi totalmente dai lavori svolti per conto di Ikea (circa 1.0 *€mil.*) e per conto di Terna (circa 0.3 *€mil.*) parzialmente compensati dalla chiusura delle commesse relative ai lavori svolti per la sede aziendale (circa 0.6 *€mil.*) e altre minori (circa 0.1 *€mil.*).

Tutti i costi di manutenzione sostenuti nel 2017 sulle due operazioni immobiliari c.d. Obiettivo 2 (Ronco Scrivia e ex Cartiera di Voltri) sono stati spesati.

°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°

Il costo del personale 2017 risulta incrementato del 6.8%, rispetto a quello 2016.

Tale variazione è da imputarsi totalmente alle attività progettuali svolte per conto del Comune di Genova (c.d. progetto Periferie di cui abbiamo riferito nella parte introduttiva) per:

- assunzioni temporanee effettuate a fine 2016 di due architetti che sono stati impiegati per 10 mesi nel 2017 a tempo pieno;
- forte incremento del monte giorni ferie e del costo dello straordinario per le varie persone che sono state impegnate sul progetto.

°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°

Per far fronte ai costi di manutenzione relativi ad alcuni lavori di carattere straordinario da effettuarsi per la cartiera di Voltri ed a eventuali minusvalenze che si potrebbero consuntivare su alcune pendenze con l'impresa che ha eseguito i lavori della sede, è stato costituito un prudenziale "Fondo per rischi" di *€.* 100.000.

°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°

Come avremo modo di riferire più dettagliatamente nel paragrafo "Evoluzione prevedibile della gestione" la prosecuzione delle attività svolte per conto di SPC, i contratti in essere con IRE, AMIU ed Autorità Portuale nonché la locazione a breve dell'area ex Colisa a Società Autostrade, fanno ritenere il conseguimento, anche nell'esercizio 2018, di un risultato di segno positivo in analogia con quello consuntivato nel 2017.

ANDAMENTO PATRIMONIALE E FINANZIARIO

Oltre a quanto già commentato nel paragrafo precedente in merito alla voce "Rimanenze", per quanto concerne la situazione patrimoniale si segnala:

- l'incremento (circa 49%) dei "Crediti" è esclusivamente dovuto agli accertamenti per fatture da emettere (circa 4.7 *€mil.*) nei confronti principalmente di SPC e Comune di Genova (commessa c.d. "Periferie" e lavori Sede). Su quest'ultima operazione è stata emessa una fattura attiva che sarà "ammortizzata", in base all' Atto di Concessione in essere, in 14 anni.

- la variazione della voce “Acconti” (+18%) è legata ad un ulteriore anticipo di 2.0 *€mil.* ricevuto da Ikea (in totale Ikea ha versato complessivamente tre anticipi, a titolo di caparra confirmatoria, pari a circa 12.8*€mil.*) per i lavori eseguiti da SG sull’area oggetto di compravendita;
- la variazione dei “Debiti verso fornitori” (-16%) non risulta correlata alla variazione dei “Crediti verso clienti”, in quanto sono state regolate anticipatamente, rispetto all’emissione delle relative fatture attive, alcune posizioni di fornitori legati alle attività svolte per la commessa “Periferie”, sull’area di Cornigliano e per i lavori della Sede.

L’indebitamento bancario complessivo (circa 8.8 *€mil.*) mostra, a fine 2017, un incremento di circa il 16% rispetto alla chiusura 2016, dovuto esclusivamente alle dinamiche incassi/esborsi con SPC ed ai pagamenti “anticipati”, rispetto ai tempi di fatturazione/incasso, ai professionisti utilizzati per l’attività progettuale delle c.d. “Periferie”. Già nei primi mesi dell’esercizio 2018, con gli incassi ottenuti da parte di SPC e in minor misura dal Comune di Genova, la situazione finanziaria si è riallineata sostanzialmente ai valori di fine 2016.

L’indebitamento bancario a medio/lungo termine, pari a circa 2.1 *€mil.*, è attribuibile:

- ad un mutuo ipotecario sull’area c.d. ex Colisa di durata decennale (scadenza luglio 2027) di originari 2.2 *€mil.*;
- alla concessione di un finanziamento di originari 1.5 *€mil.* (scadenza giugno 2019) per lavori vari.

Il rimborso del mutuo ipotecario - nel mese di luglio 2017 il mutuo allora in essere, di originari 4 *€mil.* (scadenza giugno 2022), è stato totalmente estinto con un nuovo mutuo di durata decennale (scadenza luglio 2027), concesso per l’importo di 2.2 *€mil.* da un nuovo istituto di credito e con un tasso di interesse dimezzato rispetto a quello sino ad allora pagato - sarà a breve termine più che “fronteggiato”

dalla locazione dell'area c.d. ex Colisa a Società Autostrade (operazione prevista entro la fine del primo semestre 2018) per i motivi già descritti nelle premesse.

Depurando dall'indebitamento tale operazione si arriverebbe ad un fisiologico valore di debiti finanziari pari a circa 3-4 *€mil.*, sostanzialmente originati dalle operazioni immobiliari di Voltri e Ronco Scrivia, di cui abbiamo riferito in precedenza, ma il cui valore immobiliare, iscritto a libro e periziato, si aggira attualmente sui circa 7.5 *€mil.*, senza dimenticare che comunque le locazioni attualmente in essere generano un'entrata finanziaria pari al circa 2% del loro valore.

Al 31.12.2017 si rileva la concessione di fidi bancari sul breve per 9.8 *€mil.*

PERSONALE E ORGANIZZAZIONE

L'organico al 31 dicembre 2017 risulta costituito da 23 persone (31.12.2016: 25 unità), così suddivise:

- 1 dirigente;
- 11 quadri;
- 11 impiegati.

Nell'organico risultano 4 persone a tempo determinato e 4 a part-time.

Il numero medio dei dipendenti nel periodo è stato pari a 24.3 unità contro le 21.9 unità medie dello scorso esercizio.

La diminuzione di 2 persone, rispetto allo scorso esercizio, è da attribuirsi alla consegna delle progettazioni del c.d. programma "Periferie" che avevano richiesto, per ottemperare alle tempistiche contrattuali, l'assunzione, a fine 2016, di due architetti che hanno terminato il loro rapporto di lavoro a fine ottobre.

Tali assunzioni, nonché l'incremento del monte complessivo dei giorni ferie e degli straordinari per le persone impiegate sull'attività sopramenzionata, hanno generato un incremento del costo del lavoro (+ 6.8%) rispetto all'analogo periodo 2016.

Superfluo sottolineare che la Società, senza tale impegno professionale, non avrebbe potuto consegnare i lavori progettuali nei tempi previsti.

SG applica quale contratto di lavoro quello relativo al settore “Edilizia-Industria”.

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”. Pertanto ai sensi dell’art. 15 Legge 241/90 e autorevoli pronunce la Società può legittimamente stipulare accordi con organismi aventi analogo requisito. Quindi 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.

Gli eventuali dubbi interpretativi sono comunque stati chiariti dal recente parere emesso dal Consiglio di Stato che - riprendendo i dettami della Direttiva Comunitaria

2014/24/UE dopo un'analisi dettagliata del quadro di riferimento sia normativo, sia giurisprudenziale nazionale ed europeo - ha concluso ribadendo che le nuove direttive europee in materia di appalti e concessioni sono considerabili self-executing e pertanto non soggette alle direttive appalti. Sono dunque legittimi, gli accordi tra pubbliche amministrazioni, anche se appartenenti ad ordinamenti autonomi e/o in rapporto di reciproca indipendenza, finalizzati alla cooperazione c.d. non istituzionalizzata/orizzontale, purché il trasferimento di risorse resti entro i ristretti limiti del riconoscimento di un corrispettivo forfettario a copertura delle spese vive sostenute.

Ciò ha consentito alla Società di stipulare importanti accordi con Enti/Società pubbliche tra i quali, si segnala per importanza, l'Accordo Quadro di Cooperazione con la controllante Comune di Genova (gennaio 2016).

In relazione alla sua mission ed al suo know how SG – soggetto partecipato da Soggetti Pubblici – si candida pertanto a 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 dell'Amministratore Unico.

SG dispone inoltre di 7 figure professionali interne abilitate che svolgono nei cantieri il ruolo di "Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione".

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 2017.

TRATTAMENTO DATI SENSIBILI E SICUREZZA DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del decreto legislativo n. 196 del 2003, in materia di protezione dei dati personali, l'Amministratore Unico da 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, l'Amministratore Unico, segnala 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 macro categorie:

- *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.

Tale incarico è stato successivamente (esercizi dal 2013 al 2017 compreso) attribuito - in linea con gli indirizzi seguiti dalle altre società pubbliche 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 sovrintende all'applicazione di quanto pianificato nel "Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione" (P.T.P.C.) che viene annualmente aggiornato, approvato dall'Amministratore Unico (in precedenza dal Consiglio di Amministrazione) e pubblicato sul sito aziendale.

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 successivo triennio al fine di prevenire il fenomeno corruttivo.

Nel giugno 2016 poi - in attuazione della Legge 190/2012 e del successivo Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33, "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni", che descrive come "la trasparenza" debba essere di totale accessibilità alle informazioni concernenti l'organizzazione e l'attività delle pubbliche amministrazioni, ed evidenzia che essa è finalizzata alla realizzazione di una amministrazione aperta e al servizio del cittadino (art. 1, c. 2, d.lgs. n. 33/2013)

- lo stesso Direttore Amministrativo è stato nominato anche “Responsabile della trasparenza e dell’integrità”.

Nello specifico, il Decreto 33 ha sistematizzato gli obblighi di pubblicazione, prevedendo che ogni amministrazione pubblica predisponga sul proprio sito una sezione nominata “Amministrazione Trasparente” costituita secondo l’architettura di pagine e sottosezioni corrispondenti alle tipologie di dati da pubblicare.

Ha inoltre precisato compiti e funzioni del Responsabile della Trasparenza ed introdotto l’istituto dell’accesso civico (art. 5), ossia il diritto di chiunque di richiedere dati e informazioni nei casi in cui sia stata omessa la loro pubblicazione; richiesta che comporta l’obbligo per l'amministrazione di procedere entro trenta giorni alla pubblicazione nel sito del documento richiesto.

Pertanto con la redazione di un documento contenente i due Programmi Triennali 2018-2020, approvati dall’Amministratore Unico (in precedenza dal Consiglio di Amministrazione) e pubblicati sul sito della Società, contestualmente alla Relazione Annuale contenente il resoconto dell’attività svolta nell’esercizio in esame, SG ha voluto rendere noto, a chiunque ne abbia interesse, quali sono e come intende realizzare i propri obiettivi di prevenzione della corruzione e di trasparenza nel prossimo triennio.

Attribuendo pertanto 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 nomina del Responsabile Anticorruzione e della Trasparenza e la predisposizione del PTTI e del PTPC, 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

Al momento, dopo l'ottenimento del rinnovo triennale (2018-2020) del Contratto di Mandato da parte di SPC, il principale rischio di mercato che può suscitare una certa preoccupazione riguarda, la locazione/vendita dell'area industriale di Ronco Scrivia rimasta ancora disponibile.

Mentre per la ex Cartiera di Voltri tutti i locali liberi sono stati locati, per l'area industriale di Ronco Scrivia risultano ancora invenduti 3 lotti di terreno (di cui 1 in locazione sino al 30.06.2018 ed un altro locato a decorrere dal 01.04.2018 con opzione di acquisto da esercitarsi entro 12 anni).

Al momento sono in corso 2 trattative volte però alla sola locazione delle aree.

Per tutti i motivi ampiamente descritti nelle premesse, la locazione, nel corso del 2018, dell'area ex Colisa a società Autostrade è certa.

Società Autostrade ha già predisposto il progetto del cantiere ed ha iniziato ad effettuare vari sopralluoghi per stabilire gli interventi di urbanizzazione da realizzare sull'area.

Si attende a breve la stipula del contratto di locazione dell'area per un periodo di 8.5 anni e, come prevede la normativa sugli espropri temporanei, la corresponsione anticipata del canone per l'intero periodo.

- 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 efficaci procedure interne che vengono aggiornate costantemente in seguito ai cambiamenti normativi (es. rivista la procedura appalti dopo l'approvazione del nuovo codice D.Lgs. 50/2016);

- di un chiaro funzionigramma che prevede deleghe e responsabilità operative a tutti i livelli.

Alcuni legali esperti in diritto amministrativi 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.

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 di mercato 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.c.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il noto rinnovo triennale (sino a fine 2020) del Contratto di Mandato da parte di Società per Cornigliano - che ha la necessità di assicurare una continuità negli interventi svolti sull'area ex Ilva sulla quale si stima un importo lavori ancora da svolgere di complessivi circa 75 mil/Euro – comporterà l'impegno, agli attuali livelli (circa 70%), di buona parte della struttura tecnica della Società, sicuramente sino all'anno 2020, per poi ridursi nel successivo biennio.

Ad oggi il rimanente portafoglio ordini comprende:

- le attività di urbanizzazione dell'area di Campi per Ikea;
- i lavori per Autorità Portuale, Terna e altri gestori di reti sull'area di Cornigliano (circa 2.0 mil/Euro);
- i già descritti servizi professionali da effettuarsi per conto di IRE ed AMIU;
- altri piccoli incarichi professionali con Società/Enti pubblici.

Considerando che i lavori attualmente svolti per SPC, pur fornendo una prospettiva sicuramente di non breve periodo, sono destinati a terminare, SG si propone di svolgere un rapporto di collaborazione fiduciaria con il suo azionista Comune di Genova e con altri Enti/Società pubbliche locali che, ci si augura, possa portare sicuramente importanti benefici nel prossimo futuro.

SG possiede tutte le prerogative e capacità per proporsi, oltre che come Stazione Appaltante sulle principali opere pubbliche, anche quale promotrice di operazioni che abbiano l'obiettivo di valorizzare aree al fine di creare nuovi insediamenti industriali e/o di pubblica utilità (Marketing Territoriale*)*.

Appare evidente che la creazione di valore per la città e per la comunità tutta, sarebbe senza dubbio garantita al meglio dall'approccio istituzionale di SG, rispetto ad iniziative lasciate in mani private, perché "gestita" dagli indirizzi e dalla regia del Comune di Genova, nell'ottica di privilegiare investimenti che comportino significative ricadute occupazionali.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE AL 31.12.17

Successivamente al 31.12.2017 si segnala per importanza l'incontro ai massimi livelli con Società Autostrade per la locazione dell'area ex Colisa, l'avvio degli ultimi lavori (parcheggio a raso) a Ge-Campi per conto di Ikea e la locazione per 6 anni di un ulteriore lotto dell'area di Ronco Scrivia rilasciando al locatore "opzione di acquisto".

Signori Azionisti,

Vi invito ad approvare il Bilancio chiuso al 31.12.2017, da cui emerge, così come Vi è stato presentato, un utile dell'esercizio di Euro 86.456.

L'Amministratore Unico propone pertanto all'Assemblea dei Soci:

- di approvare il Bilancio d'Esercizio di Sviluppo Genova chiuso al 31 dicembre 2017, comprensivo della Nota Integrativa e della Relazione sulla Gestione, che espone un Patrimonio Netto pari a Euro 4.325.214;
- di imputare l'utile d'esercizio 2017 pari a Euro 86.456 a riduzione della voce "Perdite portate a nuovo".

Vi segnalo che, con l'approvazione del Bilancio dell'esercizio 2017, l'Assemblea Ordinaria dovrà anche deliberare:

- il rinnovo del Collegio Sindacale, venuto a scadenza per fine triennio, ed il suo compenso;
- l'affidamento dell'incarico di revisione contabile della Società a soggetto munito dei requisiti previsti dalla legge.

Concludo la mia relazione rivolgendo a tutto il Personale i miei più vivi ringraziamenti ed il più sentito apprezzamento per l'opera svolta.

Genova, 16 marzo 2018

L'Amministratore Unico
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.

L'Amministratore Unico
Franco Floris

SVILUPPO GENOVA S.p.A.
Sede in Genova, via San Giorgio 1
R.I. Genova, C.F. e P.I. 03669800108 - R.E.A. 368646
Capitale Sociale Euro 5.164.500,00 i.v.

				STATO PATRIMONIALE	31.12.2017	31.12.2016	differenza
				ATTIVO			
A				CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	**0**	**0**	**0**
B				IMMOBILIZZAZIONI			
	I			IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
			7	**altre**	**231.224**	**0**	**231.224**
				Totale immobilizzazioni immateriali	**231.224**	**0**	**231.224**
	II			IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
			4	**altri beni**	**7.167**	**5.851**	**1.316**
				Totale immobilizzazioni materiali	**7.167**	**5.851**	**1.316**
	III			IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE			
			1	**Partecipazioni in :**			
				d bis) altre imprese	20.000	20.000	0
			2	**Crediti**			
				d bis) verso altri	4.485	4.585	(100)
				Totale immobilizzazioni finanziarie	**24.485**	**24.585**	**(100)**
				TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	**262.876**	**30.436**	**232.440**
C				ATTIVO CIRCOLANTE			
	I			RIMANENZE			
				3) lavori in corso su ordinazione			
				- di iniziative edilizie	19.722.325	19.362.300	360.025
				- di aree per Obiettivo 2	6.647.201	6.647.201	0
				Totale rimanenze	**26.369.526**	**26.009.501**	**360.025**
	II			CREDITI			
			1	**verso clienti**	6.319.526	4.228.520	2.091.006
		5 bis		**crediti tributari**	2.142	0	2.142
		5 ter		**imposte anticipate**	27.900	0	27.900
		5 quater		**verso altri**	15.217	23.131	(7.914)
				Totale crediti	**6.364.786**	**4.251.651**	**2.113.135**
	III			ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI	0	0	0
	IV			DISPONIBILITA' LIQUIDE			
			1	**depositi bancari e postali**	8.124	11.024	(2.900)
				TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	**32.742.436**	**30.272.176**	**2.470.260**
D				RATEI E RISCONTI	**129.407**	**30.822**	**98.585**
				TOTALE ATTIVO	**33.134.719**	**30.333.434**	**2.801.284**

	PASSIVO	31.12.2017	31.12.2016	differenza
	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	**Riserve statutarie**	0	0	0
VI	**Altre riserve**	0	0	0
VII	**Riserve per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi**	0	0	0
VIII	**Utili (Perdite) portati a nuovo**	(929.033)	(970.327)	41.294
IX	**Utile (Perdita) dell'esercizio**	86.456	41.294	45.162
X	**Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio**	0	0	0
	TOTALE PATRIMONIO NETTO	**4.325.214**	**4.238.758**	**86.456**
	FONDI PER RISCHI E ONERI			
4	**Altri**	118.000	65.000	53.000
	Totale fondi per rischi ed oneri	**118.000**	**65.000**	**53.000**
	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	**488.589**	**435.942**	**52.647**
	DEBITI			
4	**Debiti verso banche**			
	- entro l'esercizio successivo	6.711.804	4.939.697	1.772.107
	- oltre l'esercizio successivo	2.115.652	2.412.887	(297.235)
6	**Acconti**	13.435.717	11.414.290	2.021.427
7	**Debiti verso fornitori**	4.993.845	5.972.443	(978.598)
12	**Debiti tributari**	58.196	144.050	(85.854)
13	**Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale**	113.023	113.132	(109)
14	**Altri debiti**	543.025	553.035	(10.010)
	Totale debiti	**27.971.262**	**25.549.534**	**2.421.728**
	RATEI E RISCONTI	**231.654**	**44.200**	**187.454**
	TOTALE PASSIVO	**33.134.719**	**30.333.434**	**2.801.284**

	CONTO ECONOMICO	31.12.2017	31.12.2016	differenza
A	**VALORE DELLA PRODUZIONE**			
1	**Ricavi delle vendite e delle prestazioni**	10.127.053	8.675.607	1.451.446
2	**Variazione delle rimanenze**			
	- di iniziative edilizie	606.429	1.899.163	(1.292.734)
	- di aree da progetti obiettivo 2	0	0	0
5	**Altri ricavi e proventi**	107.515	7.133	100.382
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	**10.840.997**	**10.581.903**	**259.094**
B	**COSTI DELLA PRODUZIONE**			
7	**per servizi**	**(8.382.400)**	**(8.398.650)**	**16.250**
8	**per il godimento di beni di terzi**	**(66.756)**	**(10.278)**	**(56.478)**
9	**per il personale**			
	a) salari e stipendi	(1.168.083)	(1.093.331)	(74.752)
	b) oneri sociali	(371.950)	(348.902)	(23.048)
	c) trattamento di fine rapporto	(84.934)	(78.229)	(6.705)
	Totale costi per il personale	**(1.624.967)**	**(1.520.462)**	**(104.505)**
10	**Ammortamenti e svalutazioni**			
	a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	(18.206)	0	(18.206)
	b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	(3.630)	(4.050)	420
	d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	(32.550)	(21.950)	(10.600)
		(54.386)	**(26.000)**	**(28.386)**
12	**Accantonamenti per rischi**	**(100.000)**	**(65.000)**	**(35.000)**
14	**Oneri diversi di gestione**	**(174.250)**	**(160.336)**	**(13.914)**
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	**(10.402.758)**	**(10.180.726)**	**(222.032)**
	Differenza tra valore e costi della produzione	**438.239**	**401.177**	**37.062**
C	**PROVENTI E ONERI FINANZIARI**			
16	**Altri proventi finanziari**			
	d) proventi diversi dai precedenti:			
	- interessi da altri e proventi vari	57	1.998	(1.941)
	Totale altri proventi finanziari	57	1.998	(1.941)
17	**Interessi e altri oneri finanziari**			
	d) interessi ad altri ed oneri vari	(224.071)	(199.915)	(24.156)
	Totale interessi e altri oneri finanziari	**(224.071)**	**(199.915)**	(24.156)
	Totale proventi ed oneri finanziari	**(224.014)**	**(197.917)**	**(26.097)**
D	**RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE**			
18	**Rivalutazioni**	0	0	0
19	**Svalutazioni**	0	0	0
	Totale delle rettifiche	**0**	**0**	**0**
	Risultato prima delle imposte	**214.225**	**203.260**	**10.964**
20	**Imposte sul reddito dell'esercizio**			
	- imposte correnti	**(155.669)**	**(148.216)**	**(7.452)**
	- imposte differite	0	0	**0**
	- imposte anticipate	27.900	(13.750)	**41.650**
	Totale imposte	**(127.769)**	**(161.966)**	**34.198**
21	**Utile (perdita) dell'esercizio**	**86.456**	**41.294**	**45.162**

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Via San Giorgio, 1 16128 - Genova
Capitale Sociale Euro 5.164.500
Codice Fiscale e Partita IVA 03669800108

RENDICONTO FINANZIARIO

Descrizione	Esercizio 2017	Esercizio 2016
FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALLA GESTIONE REDDITUALE		
Utile (perdita) dell'esercizio	86.456	41.294
Imposte sul reddito	(127.769)	(161.966)
Interessi passivi/ (interessi attivi)	224.014	197.917
(Dividendi)		
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti da cessione attività		
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	**182.702**	**77.245**
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti TFR	*84.934*	*78.229*
Accantonamenti FSC	*32.550*	*21.950*
Altri accantonamenti	*100.000*	*65.000*
Accantonamenti ai fondi	217.484	165.179
Ammortamenti delle immobilizzazioni	21.836	4.050
Svalutazione per perdite durevoli di valori	0	0
Rettifica di valore di attività e passività finanziarie	0	0
Altre rettifiche per elementi non monetari	0	0
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN	**239.320**	**169.229**
Variazioni del capitale circolante netto		
(Incremento)/decremento delle rimanenze	(360.025)	(1.899.163)
(Incremento)/decremento dei cred. Vs clienti	(2.123.556)	1.645.431
Incremento/(decremento) dei deb. Verso fornitori	(978.598)	(3.924.035)
(Incremento)/decremento ratei e risconti attivi	(98.585)	52.296
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	187.454	(6.142)
Altre variazioni del CCN attività (passività)	1.989.180	318.802
3. Flusso finanziario dopo delle variazioni del CCN	**(1.384.130)**	**(3.812.811)**
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(224.014)	(197.917)
Imposte pagate	41.914	186.302
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei Fondi)	(79.287)	(84.535)
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	**(261.387)**	**(96.150)**
FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALLA GESTIONE REDDITUALE (A)	**(1.223.496)**	**(3.662.487)**
FLUSSI FINANZIARI DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(4.946)	(1.024)
disinvestimenti		
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(249.430)	0
disinvestimenti		
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
disinvestimenti	100	100
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0
disinvestimenti	0	0
Acquisizione o cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
FLUSSI FINANZIARI DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	**(254.276)**	**(924)**
FLUSSO FINANZIARI DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Mezzi di terzi		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	1.772.107	3.227.580
Accensione finanziamenti		
(Rimborso finanziamenti)	(297.235)	(781.224)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(rimborsi di capitale)		
Cessione (acquisto) azioni proprie		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
FLUSSO FINANZIARI DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	**1.474.872**	**2.446.356**
INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	**(2.900)**	**(1.217.055)**
Disponibilità Liquide al 1°Gennaio 2017	**11.024**	**1.228.079**
depositi bancari e postali	11.024	1.228.079
denaro e valori in cassa	0	0
Disponibilità Liquide al 31 Dicembre 2016	**8.124**	**11.024**
depositi bancari e postali	8.124	11.024
denaro e valori in cassa	0	0
variazione liquidita'	**(2.900)**	**(1.217.055)**

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE AL 31.12.17

Successivamente al 31.12.2017 si segnala per importanza l'incontro ai massimi livelli con Società Autostrade per la locazione dell'area ex Colisa, l'avvio degli ultimi lavori (parcheggio a raso) a Ge-Campi per conto di Ikea e la locazione per 6 anni di un ulteriore lotto dell'area di Ronco Scrivia rilasciando al locatore "opzione di acquisto".

Signori Azionisti,

Vi invito ad approvare il Bilancio chiuso al 31.12.2017, da cui emerge, così come Vi è stato presentato, un utile dell'esercizio di Euro 86.456.

L'Amministratore Unico propone pertanto all'Assemblea dei Soci:

- di approvare il Bilancio d'Esercizio di Sviluppo Genova chiuso al 31 dicembre 2017, comprensivo della Nota Integrativa e della Relazione sulla Gestione, che espone un Patrimonio Netto pari a Euro 4.325.214;
- di imputare l'utile d'esercizio 2017 pari a Euro 86.456 a riduzione della voce "Perdite portate a nuovo".

Vi segnalo che, con l'approvazione del Bilancio dell'esercizio 2017, l'Assemblea Ordinaria dovrà anche deliberare:

- il rinnovo del Collegio Sindacale, venuto a scadenza per fine triennio, ed il suo compenso;
- l'affidamento dell'incarico di revisione contabile della Società a soggetto munito dei requisiti previsti dalla legge.

Concludo la mia relazione rivolgendo a tutto il Personale i miei più vivi ringraziamenti ed il più sentito apprezzamento per l'opera svolta.

Genova, 16 marzo 2018

L'Amministratore Unico
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.

L'Amministratore Unico
Franco Floris

SVILUPPO GENOVA S.p.A.
Sede in Genova, via San Giorgio 1
R.I. Genova, C.F. e P.I. 03669800108 - R.E.A. 368646
Capitale Sociale Euro 5.164.500,00 i.v.

				STATO PATRIMONIALE	31.12.2017	31.12.2016	differenza
				ATTIVO			
A				CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	**0**	**0**	**0**
B				IMMOBILIZZAZIONI			
	I			IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
			7	**altre**	**231.224**	**0**	**231.224**
				Totale immobilizzazioni immateriali	**231.224**	**0**	**231.224**
	II			IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
			4	**altri beni**	**7.167**	**5.851**	**1.316**
				Totale immobilizzazioni materiali	**7.167**	**5.851**	**1.316**
	III			IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE			
			1	**Partecipazioni in :**			
				d bis) altre imprese	20.000	20.000	0
			2	**Crediti**			
				d bis) verso altri	4.485	4.585	(100)
				Totale immobilizzazioni finanziarie	**24.485**	**24.585**	**(100)**
				TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	**262.876**	**30.436**	**232.440**
C				ATTIVO CIRCOLANTE			
	I			RIMANENZE			
				3) lavori in corso su ordinazione			
				- di iniziative edilizie	19.722.325	19.362.300	360.025
				- di aree per Obiettivo 2	6.647.201	6.647.201	0
				Totale rimanenze	**26.369.526**	**26.009.501**	**360.025**
	II			CREDITI			
			1	**verso clienti**	6.319.526	4.228.520	2.091.006
		5 bis		**crediti tributari**	2.142	0	2.142
		5 ter		**imposte anticipate**	27.900	0	27.900
		5 quater		**verso altri**	15.217	23.131	(7.914)
				Totale crediti	**6.364.786**	**4.251.651**	**2.113.135**
	III			ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI	0	0	0
	IV			DISPONIBILITA' LIQUIDE			
			1	**depositi bancari e postali**	8.124	11.024	(2.900)
				TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	**32.742.436**	**30.272.176**	**2.470.260**
D				RATEI E RISCONTI	**129.407**	**30.822**	**98.585**
				TOTALE ATTIVO	**33.134.719**	**30.333.434**	**2.801.284**

	PASSIVO	31.12.2017	31.12.2016	differenza
	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	**Riserve statutarie**	0	0	0
VI	**Altre riserve**	0	0	0
VII	**Riserve per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi**	0	0	0
VIII	**Utili (Perdite) portati a nuovo**	(929.033)	(970.327)	41.294
IX	**Utile (Perdita) dell'esercizio**	86.456	41.294	45.162
X	**Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio**	0	0	0
	TOTALE PATRIMONIO NETTO	**4.325.214**	**4.238.758**	**86.456**
	FONDI PER RISCHI E ONERI			
4	**Altri**	118.000	65.000	53.000
	Totale fondi per rischi ed oneri	**118.000**	**65.000**	**53.000**
	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	**488.589**	**435.942**	**52.647**
	DEBITI			
4	**Debiti verso banche**			
	- entro l'esercizio successivo	6.711.804	4.939.697	1.772.107
	- oltre l'esercizio successivo	2.115.652	2.412.887	(297.235)
6	**Acconti**	13.435.717	11.414.290	2.021.427
7	**Debiti verso fornitori**	4.993.845	5.972.443	(978.598)
12	**Debiti tributari**	58.196	144.050	(85.854)
13	**Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale**	113.023	113.132	(109)
14	**Altri debiti**	543.025	553.035	(10.010)
	Totale debiti	**27.971.262**	**25.549.534**	**2.421.728**
	RATEI E RISCONTI	**231.654**	**44.200**	**187.454**
	TOTALE PASSIVO	**33.134.719**	**30.333.434**	**2.801.284**

	CONTO ECONOMICO	31.12.2017	31.12.2016	differenza
A	**VALORE DELLA PRODUZIONE**			
1	**Ricavi delle vendite e delle prestazioni**	10.127.053	8.675.607	1.451.446
2	**Variazione delle rimanenze**			
	- di iniziative edilizie	606.429	1.899.163	(1.292.734)
	- di aree da progetti obiettivo 2	0	0	0
5	**Altri ricavi e proventi**	107.515	7.133	100.382
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	**10.840.997**	**10.581.903**	**259.094**
B	**COSTI DELLA PRODUZIONE**			
7	**per servizi**	**(8.382.400)**	**(8.398.650)**	**16.250**
8	**per il godimento di beni di terzi**	**(66.756)**	**(10.278)**	**(56.478)**
9	**per il personale**			
	a) salari e stipendi	(1.168.083)	(1.093.331)	(74.752)
	b) oneri sociali	(371.950)	(348.902)	(23.048)
	c) trattamento di fine rapporto	(84.934)	(78.229)	(6.705)
	Totale costi per il personale	**(1.624.967)**	**(1.520.462)**	**(104.505)**
10	**Ammortamenti e svalutazioni**			
	a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	(18.206)	0	(18.206)
	b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	(3.630)	(4.050)	420
	d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	(32.550)	(21.950)	(10.600)
		(54.386)	**(26.000)**	**(28.386)**
12	**Accantonamenti per rischi**	**(100.000)**	**(65.000)**	**(35.000)**
14	**Oneri diversi di gestione**	**(174.250)**	**(160.336)**	**(13.914)**
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	**(10.402.758)**	**(10.180.726)**	**(222.032)**
	Differenza tra valore e costi della produzione	**438.239**	**401.177**	**37.062**
C	**PROVENTI E ONERI FINANZIARI**			
16	**Altri proventi finanziari**			
	d) proventi diversi dai precedenti:			
	- interessi da altri e proventi vari	57	1.998	(1.941)
	Totale altri proventi finanziari	57	1.998	(1.941)
17	**Interessi e altri oneri finanziari**			
	d) interessi ad altri ed oneri vari	(224.071)	(199.915)	(24.156)
	Totale interessi e altri oneri finanziari	**(224.071)**	**(199.915)**	(24.156)
	Totale proventi ed oneri finanziari	**(224.014)**	**(197.917)**	**(26.097)**
D	**RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE**			
18	**Rivalutazioni**	0	0	0
19	**Svalutazioni**	0	0	0
	Totale delle rettifiche	**0**	**0**	**0**
	Risultato prima delle imposte	**214.225**	**203.260**	**10.964**
20	**Imposte sul reddito dell'esercizio**			
	- imposte correnti	**(155.669)**	**(148.216)**	**(7.452)**
	- imposte differite	0	0	**0**
	- imposte anticipate	27.900	(13.750)	**41.650**
	Totale imposte	**(127.769)**	**(161.966)**	**34.198**
21	**Utile (perdita) dell'esercizio**	**86.456**	**41.294**	**45.162**

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Via San Giorgio, 1 16128 - Genova
Capitale Sociale Euro 5.164.500
Codice Fiscale e Partita IVA 03669800108

RENDICONTO FINANZIARIO

Descrizione	Esercizio 2017	Esercizio 2016
FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALLA GESTIONE REDDITUALE		
Utile (perdita) dell'esercizio	86.456	41.294
Imposte sul reddito	(127.769)	(161.966)
Interessi passivi/ (interessi attivi)	224.014	197.917
(Dividendi)		
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti da cessione attività		
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	**182.702**	**77.245**
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti TFR	*84.934*	*78.229*
Accantonamenti FSC	*32.550*	*21.950*
Altri accantonamenti	*100.000*	*65.000*
Accantonamenti ai fondi	217.484	165.179
Ammortamenti delle immobilizzazioni	21.836	4.050
Svalutazione per perdite durevoli di valori	0	0
Rettifica di valore di attività e passività finanziarie	0	0
Altre rettifiche per elementi non monetari	0	0
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN	**239.320**	**169.229**
Variazioni del capitale circolante netto		
(Incremento)/decremento delle rimanenze	(360.025)	(1.899.163)
(Incremento)/decremento dei cred. Vs clienti	(2.123.556)	1.645.431
Incremento/(decremento) dei deb. Verso fornitori	(978.598)	(3.924.035)
(Incremento)/decremento ratei e risconti attivi	(98.585)	52.296
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	187.454	(6.142)
Altre variazioni del CCN attività (passività)	1.989.180	318.802
3. Flusso finanziario dopo delle variazioni del CCN	**(1.384.130)**	**(3.812.811)**
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(224.014)	(197.917)
Imposte pagate	41.914	186.302
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei Fondi)	(79.287)	(84.535)
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	**(261.387)**	**(96.150)**
FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALLA GESTIONE REDDITUALE (A)	**(1.223.496)**	**(3.662.487)**
FLUSSI FINANZIARI DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(4.946)	(1.024)
disinvestimenti		
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(249.430)	0
disinvestimenti		
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
disinvestimenti	100	100
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0
disinvestimenti	0	0
Acquisizione o cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
FLUSSI FINANZIARI DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	**(254.276)**	**(924)**
FLUSSO FINANZIARI DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Mezzi di terzi		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	1.772.107	3.227.580
Accensione finanziamenti		
(Rimborso finanziamenti)	(297.235)	(781.224)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(rimborsi di capitale)		
Cessione (acquisto) azioni proprie		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
FLUSSO FINANZIARI DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	**1.474.872**	**2.446.356**
INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	**(2.900)**	**(1.217.055)**
Disponibilità Liquide al 1°Gennaio 2017	**11.024**	**1.228.079**
depositi bancari e postali	11.024	1.228.079
denaro e valori in cassa	0	0
Disponibilità Liquide al 31 Dicembre 2016	**8.124**	**11.024**
depositi bancari e postali	8.124	11.024
denaro e valori in cassa	0	0
variazione liquidita'	**(2.900)**	**(1.217.055)**

SVILUPPO GENOVA S.p.A
Sede di Genova, via San Giorgio, 1 – 4° piano
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 2017

Criteri di formazione

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice Civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio di esercizio.
La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.
Dal corrente esercizio il Rendiconto Finanziario (con retroattività anche al Bilancio 2016), che negli anni precedenti era inserito negli allegati alla Nota Integrativa, diviene parte integrante del Bilancio di Esercizio (OIC 10).

Criteri di valutazione di bilancio

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.
L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.
In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).
In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione ed informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.
La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della Società nei vari esercizi.
La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Deroghe

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, comma 5 del Codice Civile.

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2017 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/immobili da valorizzare e di aree/immobili Obiettivo 2 sono valutate al costo, al netto dei relativi contributi maturati, aumentate 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 supportati 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 e 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

Per i debiti relativi a finanziamenti, debiti commerciali e altre obbligazioni a pagare, per l'esercizio chiuso al 31/12/2017 si è mantenuto il criterio del valore nominale, anziché del costo ammortizzato, in quanto l'applicazione di quest'ultimo criterio comporta effetti non rilevanti rispetto al criterio storicamente adottato come previsto dall'OIC 19.

- 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 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 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 e, in data 17/12/2017, ulteriormente rinnovato per un triennio e precisamente sino al 31/12/2020 - 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 2017.

- 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

Le immobilizzazioni immateriali, già completamente ammortizzate in anni precedenti, nell'esercizio in analisi, hanno avuto le seguenti movimentazioni:

Altre

La composizione di tale voce è la seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Software	3	0	3
F.do Amm.to	(1)	0	(1)
Totale Software	2	0	2
Migliorie su beni di terzi	246	0	246
F.do Amm.to	(17)	0	(17)
Totale Migliorie su beni di terzi	229	0	229
Totale Immobilizzazioni Immateriali	231	0	231
	=====		======

Le migliorie su beni di terzi - relative ai lavori svolti sui locali dove ha sede la Società - vengono ammortizzate, a seguito della stipula (ottobre 2017) del contratto di Concessione con il Comune di Genova, in 14 anni.

B.II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Altri beni

La composizione di tale voce è la seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Macchine d'ufficio elettroniche	95	90	5
Mobili e arredi	62	62	0
Attrezzature varie d'ufficio	24	24	0
Automezzi	12	12	0
- Fondi ammortamento	(186)	(182)	(4)
	7	6	1
	====	====	====

Gli ammortamenti sono calcolati sistematicamente sulla base dei criteri della vita utile precedentemente enunciati; l'ammortamento dell'esercizio 2017 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:

	31.12.2017	31.12.2016	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:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Rimanenze iniziative edilizie in proprio	19.722	19.362	360
Rimanenze di aree per Obiettivo 2	6.647	6.647	-
	26.369	26.009	360
	=====	=====	====

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

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Area ex Colisa di Genova Campi	6.728	6.794	(66)
Complesso immobiliare a Ge-Campi (Ikea)	12.605	11.652	953
Nuova Sede via San Giorgio	0	840	(840)
Altre minori	389	76	313
	19.722	19.362	360
	=====	=====	====

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", nell'esercizio sono stati ultimati i lavori di rimodellazione dei piazzali e di sistemazione di un fronte di frana. I costi di manutenzione straordinaria sostenuti sono stati capitalizzati sino ad allinearli al valore di una perizia esterna;

- la commessa "Complesso immobiliare a Ge-Campi (Ikea)", contabilizzata con il criterio "cost to cost", si è incrementata per i lavori effettuati sull'area nel corso del 2017. Terminate le attività - previsione giugno 2018 – si procederà alla vendita dell'area a Ikea;

- come già illustrato alla voce “Immobilizzazioni Immateriali” la commessa “Nuova Sede” si è chiusa con la stipula, con il Comune di Genova, di un contratto di Concessione della durata di 14 anni;

- altre minori: si tratta dei costi sostenuti su alcune commesse ancora in corso – principalmente opere civili svolte per conto di Terna ed altri gestori di servizi - a fronte di contratti in essere.

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.

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Ex Cartiera di Voltri	3.715	3.715	0
Ronco Scrivia Loc. Isolabuona	2.932	2.932	0
	6.647	6.647	0
	====	====	====

Per le due operazioni immobiliari, entrambe oggetto di una perizia esterna che supporta i valori iscritti in bilancio, tutti i costi di manutenzione sostenuti nel 2017 sono stati spesati. Per quanto concerne la commessa ex Cartiera di Voltri 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.

Si rimanda alla Relazione sulla Gestione, - paragrafo “Situazione della società e andamento della gestione” - per il commento in merito ai due investimenti immobiliari.

C.II) CREDITI

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Crediti verso Clienti - esigibili entro 12 mesi	6.514	4.391	2.123
Fondo svalutazione crediti	(194)	(162)	(32)
Crediti tributari	2	-	2
Crediti per imposte anticipate	28	-	28
Crediti diversi esigibili entro 12 mesi	15	23	(8)
	6.365	4.252	2.113
	====	====	====

Non esistono crediti con durata superiore a 1 anno.
I crediti verso clienti includono crediti per fatture emesse per Euro 783 mila nei confronti principalmente di:

- Euro 36 mila verso Società per Cornigliano per le attività svolte nell’ambito del contratto di mandato;
- Euro 67 mila verso Cociv per il conferimento di terre e rocce da scavo sull’area ex Colisa;
- Euro 169 mila verso Microequity: quota residua della vendita di due lotti di area industriale a Ronco Scrivia;
- Euro 181 mila verso AMIU S.p.A. per prestazioni professionali svolte e per un’opzione di acquisto concessa;

- Euro 228 mila verso “Cornigliano 2009 Scarl” (consortile che ha eseguito i lavori della “Strada a mare”) per alcuni lavori svolti a Cornigliano di loro spettanza;
- Euro 35 mila verso I.R.E. per prestazioni professionali.

I crediti per fatture da emettere per totali Euro 5 milioni e 731 mila risultano quasi interamente nei confronti di Società per Cornigliano S.p.A. (circa Euro/mil 4,7) e verso il Comune di Genova per circa Euro/mil 1,0.
Il Fondo Svalutazione Crediti pari ad Euro 194 mila è stato prudentemente incrementato nell’esercizio per Euro 32 mila a fronte di eventuali insolvenze che potrebbero manifestarsi.
Il saldo al 31.12.2017 è ritenuto prudente e adeguato a fronte di eventuali sofferenze.

I crediti tributari

Sono inerenti quasi interamente al credito verso l’Erario per IVA corrispondente alla liquidazione di dicembre 2017.

I crediti per imposte anticipate

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

Descrizione	Al 31.12.2017				Al 31.12.2016			
	Ammontare delle differenze temporanee		Effetto fiscale		Ammontare delle differenze temporanee		Effetto fiscale	
	Ires	Irap	Ires	Irap	Ires	Irap	Ires	Irap
			24,00%	3,90%			27,50%	3,90%
Imposte anticipate								
Acc.to Rischi	100	100	24	4				
Totale imposte anticipate			**24**	**4**				

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

Descrizione	Al 31.12.2017			
	Ammontare delle differenze temporanee		Effetto fiscale	
	Ires	Irap	Ires	Irap
			24,00%	3,90%
Imposte anticipate				
F. Rischi generici				
Svalutazione magazzino	548	548	131	21
Interessi passivi non dedotti	1.290		333	
Totale imposte anticipate			**464**	**21**

I crediti diversi pari ad Euro 15 mila sono costituiti da depositi cauzionali ed altre partite minori.

C.IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Depositi bancari	8	11	(3)
	=====	=====	=====

La variazione intervenuta nella liquidità è analizzata nel prospetto del Rendiconto Finanziario, parte integrante del Bilancio d'esercizio.

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Risconti attivi	129	31	98
	=====	=====	====

Tale ammontare è attribuibile al pagamento anticipato delle commissioni bancarie sulle fideiussioni rilasciate a favore di Ikea per gli anticipi ricevuti.

P A S S I V O

A) PATRIMONIO NETTO

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

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
I) Capitale Sociale	5.164.500	5.164.500	0
IV) Riserva Legale	3.291	3.291	0
VIII) Perdite a nuovo	(929.033)	(970.327)	41.294
IX) Risultato dell'esercizio	86.456	41.294	45.162
	4.325.214	4.238.758	86.456
	=======	=======	=======

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

L'utile dell'esercizio 2016, pari a 41.294 Euro, è stato portato in diminuzione della voce "Perdite portate a nuovo", in base a quanto deliberato dall'Assemblea di approvazione del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2016.

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

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI (in migliaia di Euro)

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Fondo per rischi e oneri	118	65	(53)
	====	====	====

Il fondo per rischi ed oneri al 31 dicembre 2016 - iscritto per fronteggiare i costi connessi ad un contenzioso con l'impresa che ha eseguito i lavori di ristrutturazione della sede e per altre piccole richieste di risarcimento danni – è stato utilizzato per Euro 47.000.
Si è ritenuto prudenziale effettuare un ulteriore accantonamento, pari ad Euro 100.000, principalmente per fronteggiare i costi inerenti alcuni lavori di manutenzione straordinaria sul fabbricato "ex Cartiera di Voltri".

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Fondo T.F.R.	488	436	52
	=====	=====	=====

La movimentazione dell'esercizio 2017 si può così dettagliare:

Fondo T.F.R al 31.12.2016	436
Liquidato	(20)
Trasferito ai Fondi Pensione	(11)
Accantonato	85
Imposta sostitutiva	(2)
Totale fondo T.F.R. al 31.12.2017	488
	=====

D) DEBITI

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Banche a breve termine	6.712	4.940	1.772
Banche a medio lungo termine	2.116	2.413	(297)
Acconti	13.436	11.414	2.022
Fornitori	4.994	5.972	(978)
Tributari	58	144	(86)
Istituti di previd. e sicurezza sociale	113	113	0
Altri debiti	543	553	(10)
	27.972	25.549	2.423
	=====	=====	=====

I Debiti verso banche
- a breve termine: sono relativi a quote di finanziamenti e scoperti di conto corrente a fronte di fidi concessi per complessivi circa Euro 9.8 milioni. Tale voce include anche la quota a breve (0,6 milioni di Euro) dei finanziamenti a m/l termine di seguito riportati;

- quelli "a medio e lungo termine" sono costituiti da:
I) un mutuo ipotecario decennale (ipoteca di 2.2 milioni di Euro) stipulato nel mese di giugno 2017 con la Banca Popolare di Sondrio finalizzato all'estinzione della quota residua di un analogo mutuo di originari 4 milioni di Euro concesso nel 2013 da Banca Intesa Sanpaolo per l'acquisto dell'area ex Colisa.
Tale mutuo, regolato a condizioni di mercato molto più favorevoli rispetto al precedente, presenta rate di rimborso trimestrali con decorrenza dal 31 luglio 2017 al 31 ottobre 2027.
II) un finanziamento chirografario di originari 1.5 milioni di Euro da rimborsarsi in 48 mesi (acceso nel marzo 2015 e con termine giugno 2019).

La variazione intervenuta nella liquidità, già commentata a più riprese e principalmente legata alle tempistiche incassi/esborsi con SPC, è meglio analizzata nel prospetto del rendiconto finanziario.

La voce Acconti rappresenta:

- gli anticipi contrattualmente ricevuti da Ikea in tre tranche, per complessivi Euro 12.775 mila, a titolo di caparra confirmatoria per il pagamento dei lavori effettuati sull'area di Genova Campi;

- l'anticipo ricevuta da Terna, pari a Euro 568 mila, per i lavori di realizzazione delle opere civili idonee a consentire la futura posa degli elettrodotti in cavo interrato sul percorso di Lungomare Canepa;
- altre partite minori.

I Debiti verso fornitori, legati principalmente alle prestazioni ed ai lavori appaltati per l'area di Genova Cornigliano ed in minore misura per i lavori eseguiti per conto di Ikea, per la sistemazione dell'area ex Colisa e per le commesse c.d. "Periferie" svolte per il Comune di Genova, sono costituiti da fatture ricevute per Euro 1 milione e 260 mila e da fatture da ricevere per Euro 3 milioni e 734 mila.

I Debiti tributari sono relativi per Euro 7 mila alle imposte (IRAP) di competenza dell'esercizio e per Euro 51 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 103 mila e quelli relativi alle ritenute a garanzia maturate sui contratti relativi alle attività in corso per Euro 440 mila.

Non esistono al momento debiti a medio e lungo termine.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Ratei passivi	202	9	193
Risconti passivi	30	35	(5)
	232	44	188
	=====	=====	=====

I ratei passivi sono costituiti dalla quota parte, di competenza dell'esercizio, della rata del mutuo ipotecario in scadenza il 31 gennaio 2018 e dagli interessi passivi che saranno addebitati nel primo trimestre 2018.

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 (in Euro)

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Garanzie personali prestate/impegni	13.544.628	11.532.748	2.011.880
Altri conti d'ordine	9	9	0
	13.544.637	11.532.757	2.011.880
	==========	========	========

La composizione della voce è la seguente:

Garanzie personali prestate/impegni

- a garanzia delle caparre confirmatorie, di pari importo, versate da Ikea Italia Retail S.r.l. sono state emesse da Banca Carige tre fideiussioni: una nel 2012 di Euro 7.775.000, una nel 2015 di Euro 3.000.000 e una nel 2017 di Euro 2.000.000;
- a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento del contratto con il CO.C.I.V. per la fornitura di materiale da parte dello stesso nella nostra proprietà in località ex Colisa sono state emesse due fideiussioni: una da Banca Carige nel 2015 di Euro 51.000 e da banca Popolare di Sondrio nel 2016 di Euro 25.188;
- 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 pari al 50% della stima economica dell'intervento.
- a garanzia della Concessione degli uffici di Via San Giorgio 1, è stata rilasciata ad ottobre 2017 al Comune di Genova una garanzia fidejussoria di Euro 11.880.

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

- Euro 7 milioni e 138 mila per le attività in corso nel cantiere di Cornigliano;
- Euro 889 mila per servizi professionali svolti a favore del Comune di Genova;
- Euro 594 mila per quota lavori di ristrutturazione sede uffici verso il Comune di Genova che trova totale contropartita nella variazione delle rimanenze;

- Euro 488 mila per conferimento terreno e rocce da scavo sull'area di proprietà ex Colisa;
- Euro 436 mila per servizi professionali svolti a favore di AMIU;
- Euro 155 mila per servizi professionali svolti a favore di IRE;
- Euro 131 mila per locazioni immobiliari locali ex Cartiera di Voltri e un lotto di terreno a Ronco Scrivia;
- Euro 203 mila per lavori accesso Est Ansaldo Energia, Ireti, SITE;
- Euro 70 mila per servizi professionali svolti a favore di A.S.L. Biella;
- Euro 23 mila per prestazioni varie.

La voce "Variazione delle rimanenze" è commentata per natura e composizione sia nella relativa nota dell'attivo sia nella relazione sulla gestione.
La variazione della voce "Altri ricavi e proventi" è per il 93% legata alla positiva conclusione di una vecchia causa civile con la società dalla quale era stata acquisita l'ex Cartiera di Voltri.

Costi
La categoria "Costi per servizi" è così composta:
- Euro 5 milioni e 897 mila relativi all'attività svolta a Genova Cornigliano;
- Euro 687 mila relativi all'attività di progettazione c.d. "Periferie" e "Opere Marittime" svolte per conto del Comune di Genova
- Euro 234 mila per riconfigurazione piazzali Colisa;
- Euro 774 mila per lavori in corso per conto di Ikea;
- Euro 44 mila per spese varie e lavori manutentivi eseguiti a Ronco Scrivia e per la ex cartiera di Voltri;
- Euro 113 mila per gli emolumenti degli Amministratori e Sindaci;
- Euro 63 mila per prestazioni di servizi amministrativi (fiscali, commerciali, in materia di gestione del personale, ecc.), spese legali e notarili;
- Euro 109 mila per spese generali amministrative (pulizie, affitti, utenze, spese per uffici, assicurazioni, ecc.);
- Euro 62 mila per spese di servizi bancari;
- Euro 144 mila per lavori civili svolti per conto di Terna;
- Euro 116 mila per lavori Accesso Est Ansaldo Energia;
- Euro 139 mila per altre commesse.

L'incremento della voce "Godimento beni di terzi" è da attribuirsi esclusivamente alla stipula con il Comune di Genova dell'atto di concessione, per 14 anni, dei locali della sede aziendale, in quanto, come abbiamo avuto modo di riferire precedentemente, i costi dei lavori concordati e sostenuti, pari a Euro 594 mila vengono per tale periodo ammortizzati a conto economico.
L'incremento del "Costo del personale" (+6.8%) è esclusivamente imputabile alle attività progettuali svolte per conto del Comune di Genova (c.d. progetto Periferie di cui abbiamo riferito nella parte introduttiva) per:
- assunzioni temporanee effettuate a fine 2016 di due architetti che sono stati impiegati per 10 mesi nel 2017 a tempo pieno;
- forte incremento del monte giorni ferie e del costo dello straordinario per le varie persone che sono state impegnate sul progetto.

Gli "Oneri diversi di gestione" sono relativi:
- Euro 110 mila all'Imposta Municipale Unica (IMU),
- Euro 6 mila alla TARI;
- Euro 46 mila a sopravvenienze passive per maggiori costi non previsti nell'esercizio precedente e per un sopravvenuto accordo tra le parti con il cliente IKEA;
- Euro 12 mila per costi vari.

Alla voce "Proventi e oneri finanziari" sono iscritti sostanzialmente gli interessi passivi bancari (Euro 224 mila).

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

Imposte	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
Imposte correnti:			
IRES	(119.148)	(120.964)	1.817
IRAP	(36.521)	(27.252)	(9.269)
Imposte differite (anticipate)			
IRES	24.000	(13.750)	37.750
IRAP	3.900	-	3.900
TOTALE	**(127.769)**	**(161.966)**	**(34.198)**
	======	======	======

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 e IRAP)
(Importi in migliaia di Euro)

Descrizione	Valore	Imposta
Risultato prima delle imposte	214	51
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Compensi amministratori deliberati e non pagati	0	0
	0	**0**
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi		
Costi auto non deducibili	7	2
IMU	110	26
Spese telefoniche non deducibili	3	1
Interessi passivi non deducibili	140	34
Svalutazioni e acc.ti non deducibili	100	24
Altri costi non deducibili	12	3
	372	**90**
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Quote deducibili delle spese di rappresentanza da esercizi precedenti	0	0
Compensi amm. Deliberati esercizio precedente pagati nell'esercizio	0	0
	0	**0**
Utilizzi fondi tassati	(47)	(11)
Deduzioni IRAP	(14)	(4)
Altre deduzioni	(28)	(7)
	(89)	**(21)**
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio	**497**	**119**

Descrizione	Valore	Imposta
Valore della produzione	10.841	423
Costi per servizi	(8.382)	(327)
Costi per godimento beni di terzi	(67)	(3)
Ammortamenti	(22)	(1)
Oneri diversi di gestione	(174)	(6)
Variazioni in aumento		
Compensi amministratori	61	2
IMU	110	4
altri costi non deducibili	2	0
Variazioni in diminuzione		
Utilizzo fondi rischi e svalutazioni tassati	(47)	(2)
Cuneo fiscale e altre agevol correlate	(1.388)	(54)
IRAP corrente per l'esercizio	**936**	**36**

Fiscalità differita / anticipata

Nel corso dell'esercizio 2017 a seguito dell'accantonamento di un fondo rischi, in considerazione della ragionevole certezza sul loro futuro recupero, si è provveduto ad accantonare a conto economico le imposte anticipate pari ad Euro 27.900.

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, Rendiconto Finanziario 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.

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
L'organico al 31 dicembre 2017 risulta costituito da 23 persone (31.12.2016: 25 unità) così suddivise:

- 1 dirigente;
- 11 quadri (di cui uno a part time e a t.d.);
- 11 impiegati (di cui 3 a t.d. e 3 a p.t.).

Il numero medio dei dipendenti nel periodo è stato pari a 24,3 unità contro le 21,9 dello scorso esercizio.

Nell'esercizio 2017 le spese e i compensi spettanti al Consiglio di Amministrazione - in essere sino al 6 aprile 2017 - e successivamente all'Amministratore Unico sono risultati pari a complessivi Euro 61.344, mentre quelli spettanti al Collegio Sindacale sono stati pari a Euro 34.077.

Rapporti economici e patrimoniali con le Parti Correlate

Società	Debiti al 31.12.2017	Crediti al 31.12.2017	Costi dell'esercizio 2017	Ricavi dell'esercizio 2017
Comune di Genova	0	361.136,02	92.810,85	889.810,44
Amiu S.p.A.	0	216.161,30	12.229,50	436.035,56
Amiu Bonifiche S.P.A.	980,00	0	0	0
A.S.Ter. S.p.A.	0	0	0	4.000,00
Società per Cornigliano S.p.A.	15.152,58	4.744.228,87	0	7.137.683,07

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

ALTRE INFORMAZIONI

Mandati - Impegni riacquisto

Al 31 dicembre 2017, 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, avente originaria scadenza il 31 dicembre 2017 e rinnovato in data 13 dicembre 2017, per ulteriori 3 anni (scadenza 31.12.2020), prevede l'affidamento a Sviluppo Genova delle attività tecnico ingegneristiche e dei 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 Unico 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.

L'Amministratore Unico
Franco Floris

SVILUPPO GENOVA S.p.A.

ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE
(in migliaia di Euro)

		31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
A	IMMOBILIZZAZIONI			
	. Immobilizzazioni immateriali	231	0	231
	. Immobilizzazaioni materiali	7	6	1
	. Immobilizzazioni finanziarie	25	24	1
		263	30	233
B	CAPITALE DI ESERCIZIO			
	. Rimanenze di magazzino	26.369	26.010	359
	. Crediti commerciali	6.320	4.228	2.092
	. Altre attività	174	54	120
	. Debiti commerciali	(18.430)	(17.387)	(1.043)
	. Fondi per rischi ed oneri	(118)	(65)	(53)
	. Altre passività	(946)	(854)	(92)
		13.369	11.986	1.383
C	CAPITALE INVESTITO, dedotte le passività di esercizio (A +	13.632	12.016	1.616
D	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	488	436	52
E	CAPITALE INVESTITO, dedotte le passività d'esercizio e il T	13.144	11.580	1.564
	Coperto da:			
F	CAPITALE PROPRIO			
	. Capitale versato	5.164	5.164	0
	. Riserva legale	3	3	0
	. Perdite portate a nuovo	(929)	(970)	41
	. Perdita/utile del periodo	86	41	45
		4.324	4.238	86
G	INDEBITAMENTO FINANZIARIO A MEDIO/LUNGO TERMINE	2.116	2.413	(297)
H	INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO A BREVE TERMINE			
	. Debiti finanziari a breve	6.712	4.940	1.772
	. Disponibilità	(8)	(11)	3
		6.704	4.929	1.775
I	TOTALE, COME IN E (F + G + H)	13.144	11.580	1.564

SVILUPPO GENOVA S.p.A.

ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI
(in migliaia di Euro)

		2017	2016	Variazioni
A	RICAVI			
	. Ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.127	8.676	1.451
	. Variazioni delle rimanenze	606	1.899	(1.293)
	. Altri ricavi	108	7	101
B	VALORE DELLA PRODUZIONE	10.841	10.582	259
	Costi per prestazioni e servizi	(8.449)	(8.409)	(40)
C	VALORE AGGIUNTO	2.392	2.173	219
	Costo del lavoro	(1.625)	(1.520)	(105)
D	MARGINE OPERATIVO LORDO	767	653	114
	. Ammortamenti	(22)	(4)	(18)
	. Accantonamento al fondo svalutazione crediti	(33)	(22)	(11)
	. Accantonamento al fondo rischi	(100)	(65)	(35)
	. Oneri diversi di gestione	(174)	(161)	(13)
E	RISULTATO OPERATIVO	438	401	37
	Oneri e proventi finanziari	(224)	(198)	(26)
F	RISULTATO PRIMA DEI COMPONENTI STRAORDINARI E DELLE IMPOSTE	214	203	11
	Proventi e oneri straordinari	0	0	0
G	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	214	203	11
	IRES	(119)	(121)	2
	IRAP	(37)	(27)	(10)
	Imposte anticipate	28	(14)	42
H	RISULTATO DI ESERCIZIO	86	41	45

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 31.12.2015	5.164.500	3.291	(974.114)	3.787	4.197.464
Destinazione dell'utile dell'esercizio 2015	0	0	3.787	(3.787)	0
Risultato dell'esercizio 2016	0	0	0	41.294	41.294
Saldi al 31.12.2016	5.164.500	3.291	(970.327)	41.294	4.238.758
Destinazione dell'utile 2016	0	0	41.294	(41.294)	0
Risultato dell'esercizio 2017	0	0	0	86.456	86.456
Saldi al 31.12.2017	5.164.500	3.291	(929.033)	86.456	4.325.214

PROSPETTO VARIAZIONE CESPITI AL 31 DICEMBRE 2017

	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		3.026,41	**142.251,04**	139.224,63			605,28		**2.421,13**
Migliorie su beni di terzi			246.403,36	**246.403,36**				17.600,59		**228.802,77**
Studi ricerche e sviluppo	63.605,52			**63.605,52**	63.605,52					-
totale immobilizzazioni immateriali	274.928,57	-	249.429,77	**524.358,34**	274.928,57			18.205,87		**231.223,90**
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI										
Mobili	51.944,19			**51.944,19**		49.894,16		2.050,04	**51.944,20**	- **0,01**
Arredi	10.211,87			**10.211,87**		9.105,22		130,80	**9.236,02**	**975,85**
Attrezzature varie	23.874,72			**23.874,72**		23.874,65			**23.874,65**	- **0,00**
Macchine d'ufficio elettroniche	89.616,24		4.946,48	**94.562,72**		88.797,17		699,41	**89.496,58**	**5.066,14**
Automezzi	12.703,35			**12.703,35**		10.828,35		750,00	**11.578,35**	**1.125,00**
totale immobilizzazioni materiali	188.350,37	-	4.946,48	**193.296,85**	-	182.499,55	-	3.630,25	**186.129,80**	**7.166,98**
totale generale	463.278,94	-	254.376,25	**717.655,19**	274.928,57	182.499,55	-	21.836,12	**186.129,80**	**238.390,88**

ALLEGATI

SVILUPPO GENOVA S.p.A
Sede di Genova, via San Giorgio, 1 – 4°p.
R.I. Genova, C.F. e P. IVA 03669800108 – R.E.A. 368646
Capitale Sociale Euro 5.164.500,00 i.v.

Relazione sul governo societario ai sensi dell'art. 6, comma 4, del D.lgs 175/2016

La presente relazione si riferisce all'esercizio chiuso al 31.12.2017

I N D I C E

Premessa	*pag.*	*3*
1. Profilo della Società	*pag.*	*3*
2. Informazioni sugli assetti proprietari alla data del 31.12.17	*pag.*	*5*
3. Sistema di controllo interno	*pag.*	*6*
4. Codice etico	*pag.*	*7*
5. Informativa e gestione dei rischi	*pag.*	*7*
6. Attestazioni ex art. 6, comma 5, D.lgs 175/2016	*pag.*	*11*

PREMESSA

La presente relazione ottempera alle incombenze previste dall'art. 6 cc 2,3,4 e 5 del D.lgs 175/2016 essendo Sviluppo Genova SpA una Società per azioni il cui capitale è controllato al 51% dal Comune di Genova.

1. PROFILO DELLA SOCIETA'

Sviluppo Genova SpA (di seguito "SG" o "la Società"), a prevalente capitale pubblico (77%), ha per oggetto la promozione, il coordinamento e la realizzazione di iniziative di governo e di attuazione di processi complessi di riorganizzazione territoriale ed urbanistica nel perseguimento di finalità coerenti con i pertinenti livelli di interessi pubblici. In particolare la Società, sotto il governo di una regia pubblica, promuove e gestisce, nell'ambito del perseguimento delle finalità sopra menzionate, processi di trasformazione territoriale e di riconversione urbanistica di complessi immobiliari mediante la progettazione, il coordinamento e la realizzazione degli interventi necessari.

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". Di conseguenza, ai sensi dell'art. 15, legge 241/90 e autorevoli pronunce, la Società può legittimamente stipulare accordi con organismi aventi analogo requisito.

La struttura di governo societario prevede un Amministratore Unico, il sig. Franco Floris[1], al quale è rimessa la gestione della Società sulla base degli indirizzi dell'Azionista di riferimento.
L'Amministratore Unico che viene nominato in carica per tre esercizi ed è rieleggibile, deve possedere i requisiti di onorabilità, professionalità ed autonomia previsti dalla normativa vigente in materia.

[1] In data 06.04.2017 l'Assemblea dei Soci ha nominato l'attuale Amministratore Unico, con durata della carica fino all'approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2019.

Allo scopo di facilitare l'esercizio delle funzioni di indirizzo, vigilanza e controllo economico – finanziario da parte del Comune di Genova, la Società adotta procedure di pianificazione pluriennale, previsione annuale, consuntivazione secondo i tempi coerenti con le esigenze degli strumenti di programmazione finanziaria del Comune stesso e nel rispetto degli obblighi di cui al Regolamento sui Controlli delle Società Partecipate dal Comune di Genova.

L'Amministratore Unico riferisce al Comune di Genova, secondo le indicazioni pervenute, mediante relazione scritta, ed in particolare:

- entro il 15 ottobre di ciascun anno, la Relazione Previsionale Aziendale;
- entro il 31 luglio la Relazione sullo stato di attuazione degli Obiettivi Strategici Gestionali previsti dal D.U.P.;
- entro il 20 febbraio la Relazione Finale sullo stato di attuazione degli Obblighi Strategici e sulle Risultanze di Preconsutivo sulla Gestione.

L'Assemblea dei Soci è l'organo competente a deliberare sulle materie ad essa riservate dalla legge e dallo Statuto.

Il Bilancio di Esercizio della Società, approvato dall'Assemblea entro i termini di legge, corredato dalla Relazione del Collegio Sindacale nonché degli altri documenti illustrativi, deve essere trasmesso ai Soci.

Il Collegio Sindacale si compone di tre Sindaci effettivi e due supplenti, che devono essere scelti nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge n. 120 del 12.07.2011 e dal regolamento attuativo DPR n. 251 del 30.11.2012 o successive modifiche. Nominato dall'Assemblea per un periodo di tre anni, è l'organo che ha il compito di vigilare in ordine all'osservanza della legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione nello svolgimento delle attività sociali e controllare l'adeguatezza della struttura organizzativa, del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo contabile della Società e l'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare i fatti di gestione.
Ad esso non sono demandate le funzioni relative al controllo contabile, le quali spettano invece ad un Revisore Legale dei Conti (ovvero ad una Società di Revisione) iscritto nell'apposito registro. Quest'ultimo costituisce l'Organo di Controllo esterno.

Il Revisore Legale dei Conti è obbligato ad accertare, nel corso dell'esercizio, la regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta rilevazione dei fatti di gestione delle scritture contabili. Verifica altresì l'effettiva corrispondenza dei dati esposti nel Bilancio di esercizio e consolidato alle risultanze delle scritture contabili e degli accertamenti eseguiti, nonché la conformità dei documenti contabili alle norme che li disciplinano.

Si precisa che l'attribuzione dei compiti di revisione legale dei conti ad un Revisore Legale dei Conti diverso dal Collegio Sindacale è stata introdotta nella "corporate governance" di Sviluppo Genova con la delibera dell'Assemblea del 06.04.2017 in puntuale attuazione dell'art. 3 del D.lgs n. 175/2016.

Sin a tale data e, pertanto, con riferimento a tutto l'esercizio 2017, le funzioni di revisione legale dei conti sono state svolte dal Collegio Sindacale, all'uopo costituito interamente da Revisori Legali.

Le attribuzioni e le modalità di funzionamento degli Organi Sociali sono disciplinate dalla legge, dallo Statuto e dalle deliberazioni assunte dagli organi competenti.

Lo Statuto è disponibile presso la sede legale ed operativa della Società in Genova ed è consultabile nella sezione del sito internet della Società (www.sviluppogenova.com).

2. INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI ALLA DATA DEL 31.12.2017

- ***Struttura del capitale sociale:*** l'ammontare del capitale sociale sottoscritto e versato dalla Società è, alla data dell'approvazione della Relazione, pari a Euro 5.164.500 ed è rappresentato da n. 10.000 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 516,45 ciascuna.

La compagine sociale di SG è così composta:

- Comune di Genova, titolare di n. 4.850 azioni;
- FI.L.S.E. S.p.A., titolare di n. 600 azioni;
- Carige S.p.A. titolare di n. 1.500 azioni;
- C.C.I.A.A. di Genova, titolare di n. 1.000 azioni;
- Banco BPM S.p.A., titolare di n. 500 azioni;
- Aeroporto di Genova S.p.A, titolare di n. 400 azioni;
- Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., titolare di n. 300 azioni;

- Confindustria Genova, titolare di n. 300 azioni;
- SO.FIN.COOP srl in liquidazione titolare di n. 300 azioni;
- Amiu S.p.A. titolare di n. 250 azioni.

Il controllo della Società è detenuto in via indiretta dal Comune di Genova (51%).
Ai sensi dell'art. 8.3 dello Statuto la complessiva partecipazione degli Enti pubblici, incluse le Società controllate da pubbliche Amministrazioni non potrà mai scendere al di sotto del 51% del capitale sociale.

- ***Restrizioni al trasferimento di titoli:*** non sono previsti dallo Statuto titoli che conferiscono diritti speciali di controllo né esistono soggetti titolari di poteri speciali ai sensi delle disposizioni normative e statutarie vigenti.
- ***Titoli che conferiscono diritti speciali:*** non sono previsti dallo Statuto titoli che conferiscono diritti speciali di controllo né esistono soggetti titolari di poteri speciali si sensi delle disposizioni normative e statutarie vigenti.
- ***Partecipazione azionaria dei dipendenti:*** non prevista.
- ***Restrizioni al diritto di voto*:** lo Statuto non prevede restrizioni al diritto di voto: ogni azione dà diritto ad un voto.
- ***Accordi tra Azionisti:*** non sussistono
- ***Clausole di change of control*:** non sussistono.
- ***Deleghe ad aumentare il capitale sociale e autorizzazioni all'acquisto di azioni proprie:*** non sussistono allo stato.
- ***Attività di direzione e coordinamento (ex art.2497 e ss. cc.):*** SG non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento (ex art. 2497 e ss. cc.).

3. SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO

Il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi è costituito dall'insieme delle regole, delle procedure e delle strutture organizzative volte a consentire l'identificazione, la misurazione, la gestione dei principali rischi.

L'Amministratore Unico definisce le linee di indirizzo del sistema di controllo interno, in modo che i principali rischi risultino identificati e misurati sul piano qualitativo, nonché adeguatamente gestiti e monitorati, determinando inoltre i criteri di compatibilità di tali rischi con una sana e corretta gestione dell'impresa.

All'interno di questo processo operano:

- Il Direttore Amministrativo, che è stato nominato Responsabile Anticorruzione e della Trasparenza, è incaricato del mantenimento di un efficace sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e di dare esecuzione alle linee di indirizzo definite dall'Amministratore Unico in tema di controllo interno e gestione dei rischi.
- Il Collegio Sindacale, che vigila sull'efficacia del sistema di controllo interno e di gestione, ha svolto fino all'approvazione del bilancio 2017 anche il compito di Controllo Contabile e Organo di Vigilanza (ODV), in ottemperanza ai dettami del D.lgs 231/2001.

4. CODICE ETICO

SG ha istituito con delibera dell'Assemblea del dicembre 2009 il Codice Etico. Il Codice Etico enuncia l'insieme dei diritti, dei doveri e delle responsabilità della Società rispetto a tutti i soggetti con i quali entra in relazione per il conseguimento del proprio oggetto sociale (clienti, fornitori, dipendenti, azionisti, organi di vigilanza, istituzioni); è pertanto un insieme di regole di condotta che devono essere tenute presenti nella quotidianità del lavoro e nel rispetto di leggi e regolamenti vigenti.
Il Codice Etico è disponibile presso la sede legale ed operativa della Società in Genova ed è consultabile nella sezione del sito internet della Società (www.sviluppogenova.com).

5. INFORMATIVA E GESTIONE DEI RISCHI

Descrizione dei principali rischi ed incertezze
I rischi cui la Società è esposta sono riconducibili alle seguenti macro categorie:

- *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.
Tale incarico è stato successivamente (esercizi dal 2013 al 2017 compreso) attribuito - in linea con gli indirizzi seguiti dalle altre società pubbliche 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 sovrintende all’applicazione di quanto pianificato nel “Piano triennale integrato per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza e l’Integrità” che viene annualmente aggiornato, approvato dall’Amministratore Unico (in precedenza dal Consiglio di Amministrazione) e pubblicato sul sito aziendale.
Il documento, finalizzato a definire una strategia di prevenzione sia del fenomeno corruttivo che sulle regole di trasparenza – su tale argomento rimandiamo il commento ai successivi paragrafi - 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 successivo triennio al fine di prevenire il fenomeno corruttivo.

Nel giugno 2016 poi - in attuazione della Legge 190/2012 e del successivo Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33, “Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”, che descrive come “la trasparenza” debba essere di totale accessibilità alle informazioni concernenti l’organizzazione e l’attività delle pubbliche amministrazioni, ed evidenzia che essa è finalizzata alla realizzazione di una amministrazione aperta e al servizio del cittadino (art. 1, c. 2, d.lgs. n. 33/2013) - lo stesso Direttore Amministrativo è stato nominato anche “Responsabile della trasparenza e dell’integrità”.

Nello specifico, il Decreto 33 ha sistematizzato gli obblighi di pubblicazione, prevedendo che ogni amministrazione pubblica predisponga sul proprio sito una sezione nominata “Amministrazione Trasparente” costituita secondo l’architettura di pagine e sottosezioni corrispondenti alle tipologie di dati da pubblicare.
Ha inoltre precisato compiti e funzioni del Responsabile della Trasparenza ed introdotto l’istituto dell’accesso civico (art. 5), ossia il diritto di chiunque di richiedere dati e informazioni nei casi in cui sia stata omessa la loro pubblicazione; richiesta che comporta l’obbligo per l'amministrazione di procedere entro trenta giorni alla pubblicazione nel sito del documento richiesto. Pertanto con la redazione di un documento integrato contenente i due Programmi Triennali 2018-2020, approvati dall’Amministratore Unico (in precedenza dal Consiglio di Amministrazione) e pubblicati sul sito della Società, contestualmente alla Relazione Annuale contenente il resoconto dell’attività svolta nell’esercizio in esame, SG ha voluto rendere noto, a chiunque ne abbia interesse, quali sono e come intende realizzare i propri obiettivi di prevenzione della corruzione e di trasparenza nel prossimo triennio.

Attribuendo pertanto 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 nomina del Responsabile Anticorruzione e della Trasparenza e la predisposizione del “Piano triennale integrato per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza e l’Integrità”, 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

Al momento, dopo l’ottenimento del rinnovo triennale (2018-2020) del Contratto di Mandato da parte di Società per Cornigliano, il principale rischio di mercato che può suscitare una certa preoccupazione riguarda, la locazione/vendita dell’area industriale di Ronco Scrivia rimasta ancora disponibile, mentre per la ex Cartiera di Voltri, tutti i locali liberi sono stati locati.
Per l’area industriale di Ronco Scrivia risultano ancora invenduti 3 lotti di terreno (di cui 1 in locazione sino al 30.06.2018 ed un altro locato a decorrere dal 01.04.2018 con opzione di acquisto da esercitarsi entro 12 anni).
Al momento sono in corso 2 trattative volte però alla sola locazione delle aree.

La locazione, nel corso del 2018, dell'area ex Colisa a società Autostrade è certa.
Società Autostrade ha già predisposto il progetto del cantiere ed ha iniziato ad effettuare vari sopralluoghi per stabilire gli interventi di urbanizzazione da realizzare sull'area.
Si attende a breve la stipula del contratto di locazione dell'area per un periodo di 8.5 anni e, come prevede la normativa sugli espropri temporanei, la corresponsione anticipata del canone per l'intero periodo.

- 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 efficaci procedure interne che vengono aggiornate costantemente in seguito ai cambiamenti normativi (es. rivista la procedura appalti dopo l'approvazione del nuovo codice D.Lgs. 50/2016);
- 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.

- Trattamento dati sensibili e sicurezza dei dati personali

Ai sensi del decreto legislativo n. 196 del 2003, in materia di protezione dei dati personali, l'Amministratore Unico da 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.

- 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 di mercato 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.c.

6. ATTESTAZIONI EX ART. 6, COMMA 5, D.LGS 175/2016

Ai sensi dell'art. 6, comma 5, del Dlgs. 175/2016 si precisa che la Società, in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche organizzative nonché dell'attività svolta, non ha ritenuto opportuno e necessario integrare gli strumenti di governo societario con ulteriori strumenti previsti al comma 3 del medesimo art. 6, diversi da quelli già sopra illustrati.

SVILUPPO GENOVA S. p. A

Sede legale in via San Giorgio 1 Genova,

C.F. e P. IVA 03669800108 – R.E.A. 368646

Capitale Sociale Euro 5.164.500,00 int.vers.

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE SUI

RISULTATI DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2017

All'Assemblea degli Azionisti

Premessa

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 - bis, c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.".

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della società, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente

relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità dell'amministratore e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

L'amministratore è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

L'amministratore è responsabile per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. L'amministratore utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbia alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, abbiamo esercitato il giudizio professionale ed abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;

- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;

- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'amministratore del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;

- abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

L'amministratore della società è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio e sulla conformità

della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della società al 31/12/2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D. Lgs. 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed a riunioni informative con l'amministratore unico, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dall'amministratore unico e dal direttore amministrativo, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunzie dai soci ex art. 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

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

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, l'amministratore, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.

Ai sensi dell'art. 2426, n. 5 c.c. non abbiamo dovuto esprimere il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e di ampliamento né di costi di sviluppo, né, ai sensi dell'art. 2426, n. 6 c.c. di costi di avviamento; si dà atto dell'esistenza di "migliorie su beni di terzi" relative ai lavori effettuati sui locali in concessione per anni 14 da parte del Comune di Genova per € 246.403, di cui ammortizzati in questo primo esercizio € 17.600.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone alla assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, e chiuso con un utile di € 86.456, così come redatto dall'amministratore.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dall'amministratore al termine della relazione sulla gestione.

Genova, 27 marzo 2018

Il collegio sindacale

Roberto Benedetti (Presidente)

Elisabetta Calvi (Sindaco effettivo)

Gian Alberto Mangiante (Sindaco effettivo)

DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA

In data 18 aprile 2018 l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti, riunitasi in seconda convocazione, ha deliberato:

- di approvare il Bilancio al 31 dicembre 2017 corredato dalla Relazione sulla Gestione, dalla Nota Integrativa e dalla Relazione del Collegio Sindacale, che chiude con un utile di Euro 86.456,00

- di destinare tale utile a parziale ripianamento delle perdite portate a nuovo.