Sviluppo Genova

sviluppo e promozione di Genova e provincia

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012

LUPPOGENOVASVILUPPOGENOVASVILUPPOGENOVASVILUPPOSVILUPPOGENOVASVILUPPOGENOVASVILUPPOGENOVASVILUPPOS

INDICE

ARGOMENTO	PAGINA
ORGANI SOCIALI	1
RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	3
BILANCIO	36
NOTA INTEGRATIVA	39
ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE	59
ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI	60
RENDICONTO FINANZIARIO	61
VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO	62
VARIAZIONE CESPITI	63
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE	64
RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE	69
DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA	70

ORGANI SOCIALI

Consiglio di Amministrazione per il triennio 2011-2013

Sig.	Pier Giulio Porazza	Presidente e Amministratore Delegato	(1 e 2)
Avv.	Giovanna Pescatore	"	(1)
Avv.	Pier Paolo Traverso	"	(1)
Arch.	Roberta Ferrari	"	(3)

(1) nominato dall'Assemblea il 3 maggio 2011;
(2) nominato dal Consiglio di Amministrazione il 5 maggio 2011;
(3) nominato dall'Assemblea il 24 maggio 2012.

ORGANI SOCIALI

Collegio sindacale
per il triennio 2012-2014

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

Nominato dall'Assemblea il 26 giugno 2012.

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

Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Gestione

Signori Azionisti,

Il bilancio 2012, redatto in conformità ai disposti del Codice Civile che sottoponiamo al Vostro esame, le cui variazioni rispetto all'esercizio 2011 sono più dettagliatamente analizzate nella Nota Integrativa, rappresenta chiaramente ed al meglio delle attuali conoscenze la situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società per l'esercizio chiuso al 31.12.2012.

Con questa relazione desideriamo fornirVi una chiara e veritiera analisi della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico dell'esercizio, nonché l'informativa richiesta dal vigente art. 2428 del Codice Civile e segnalarVi gli aspetti salienti che hanno caratterizzato l'esercizio 2012 e le prospettive per i prossimi esercizi.

Il bilancio dell'esercizio 2012, posto alla Vostra attenzione per l'approvazione, rileva un utile ante imposte di Euro 209.140 (2011: Euro 186.978). Le imposte determinate sulle base delle norme attualmente in vigore e prudenzialmente senza stanziamento dell'esercizio delle imposte differite attive, ammontano a Euro 208.750 (2011: Euro 184.096), pertanto, il risultato netto evidenzia un lieve utile di Euro 390 (2011 utile di Euro 2.882).

Come evidenziato anche negli esercizi precedenti si ricorda che il ruolo affidato alla Società dai suoi Azionisti pubblici di riferimento, sin dalla sua nascita, volto alla gestione di complesse operazioni immobiliari di trasformazione territoriale, aventi come obiettivo quello di favorire e sviluppare gli insediamenti sul territorio di attività industriali e delle conseguenti ricadute occupazionali, prescinde, in un certo qual

modo, dal mero risultato economico aziendale, che deve comunque garantire la "sopravvivenza operativa".

Appare infatti evidente che la Società, in virtù delle elevate competenze acquisite nella pianificazione e realizzazione di importanti e complesse opere nel settore della valorizzazione e bonifica delle aree industriali e in quello della realizzazione di infrastrutture, ha come "mission", aldilà dei risvolti ed impatti sul conto economico, quella di portare a termine i processi di trasformazione territoriale nei tempi e costi preventivati, rispettando rigorosamente tutti gli adempimenti burocratici e gli indirizzi formulati dagli Enti pubblici interessati.

Qui di seguito si elencano i più importanti avvenimenti che hanno contraddistinto l'esercizio 2012 .

Stipula contratto preliminare di compravendita con Ikea Italia Retail Srl

La lunga trattativa con Ikea Italia Retail S.r.l. ha portato, a fine luglio 2012, alla stipula del "Contratto preliminare condizionato di compravendita" che ha comportato l'incarico a Sviluppo Genova dello svolgimento di una serie di attività (in parte già sviluppate o in corso a fine 2012) relativamente a:

- completamento delle pratiche amministrative e burocratiche volte ad ottenere, da parte degli Enti pubblici competenti, l'approvazione dell'ampliamento della superficie di vendita dell'attuale insediamento IKEA, dell'area parcheggi, magazzino, ecc., mediante il rilascio dei pertinenti titoli urbanistici, edilizi e commerciali;
- predisposizione degli elaborati tecnici (progettazione, collaudo, validazione, capitolato lavori, gara d'appalto, ecc.) inerenti in estrema sintesi:
    - la demolizione dei due edifici industriali fatiscenti presenti sull'area;
    - lo sbancamento di parte dell'area per l'ampliamento del parcheggio sotterraneo;
    - lo smaltimento del terreno e dei detriti;

- lo spostamento di un tratto del canale di drenaggio urbano e della rete nera consortile.

Il prezzo del complesso immobiliare che Ikea corrisponderà a Sviluppo Genova al termine dei lavori (contrattualmente fissato per la fine dell'anno 2014, salvo le proroghe previste contrattualmente), e subordinatamente all'ottenimento, entro la fine del primo semestre 2013 delle titolarità edilizie e commerciali concordate, è stato fissato in complessivi 15.550.000 Euro (8.350.000 Euro a fronte della compravendita del complesso immobiliare e 7.200.000 Euro per i lavori sopramenzionati) di cui il 50% già erogato anticipatamente a fronte del rilascio di fideiussione bancaria. Il contratto prevede inoltre l'assegnazione ad Ikea di un'opzione, da esercitarsi entro 90 giorni dall'ottenimento del permesso di costruire, per affidare a Sviluppo Genova ulteriori opere aggiuntive (lavori di sbancamento e smaltimento terreni su una porzione di area già di proprietà Ikea) per ulteriori 2.500.000 Euro.

Anche se gli accordi con Ikea prevedono che la validità del contratto, condizionata al parere favorevole del loro Comitato c.d. Ingka, previsto nella prima metà di giugno 2013, si è ritenuto opportuno contabilizzare già nel Bilancio 2012 i margini di competenza sulla commessa Ikea Italia, in quanto:

- il management Ikea ha fatto presente che si tratta dell'ultimo di una serie di Comitati (a livello italiano l'investimento è già stato autorizzato) necessari, per loro procedure interne, a dare il formale via libera all'operazione immobiliare;
- il Comitato Ingka, presieduto dal loro Azionista di riferimento, si riunisce solo ogni 6 mesi (giugno e dicembre) per riepilogare e approvare tutti gli investimenti a livello mondiale del Gruppo. La riunione viene considerata solo un atto "formale" che segue le decisioni già prese da quattro precedenti Comitati (tenuti a livello Italia ed Europa);
- Ikea Italia ha già finanziariamente sostenuto direttamente costi di rilievo su tale operazione immobiliare (es. progettazioni, rilievi, sondaggi, adempimenti burocratici, ecc.) ed ha già erogato a Sviluppo Genova, a titolo di caparra

confirmatoria, il 50% del prezzo complessivo concordato (Euro 7.775.000), oltre che sulla compravendita dell'area anche sui lavori (demolizione e sbancamento terreno) ancora da effettuare;

- Sviluppo Genova ha formalmente ottemperato a tutti gli impegni presi.

Il rischio del vincolo ancora esistente è pertanto considerato remoto.

Lavori nell'area ex Ilva di Ge-Cornigliano

Nell'esercizio 2012 le principali attività svolte sulle aree ex Ilva di Ge-Cornigliano sono state:

- Il significativo avanzamento (37% a fine 2012) dei lavori della nuova strada urbana di scorrimento a mare (valore appaltato pari a 68,5 milioni di Euro);
- il completamento dei lavori Anas di viabilità in sponda destra sul Polcevera (primo sublotto);
- il sostanziale completamento della bonifica bellica in sponda destra del Polcevera e l'avvio in corso di quella in sponda sinistra;
- la prosecuzione ed il completamento di importanti bonifiche ambientali di alcune aree (AUC II) e delle ultime residue demolizioni industriali tra cui si segnala per importanza quello della c.d. torre piezometrica;
- il completamento dei lavori relativi alla riqualificazione urbana, restauro e risanamento conservativo di Villa Serra a Ge-Cornigliano.

Studio di fattibilità inerente il recupero e la valorizzazione di due aree industriali dismesse site a Cogoleto

La Società, su sollecitazione del Comune di Cogoleto, ha effettuato nel 2012 un approfondito studio di fattibilità – eseguito su incarico di un Gruppo privato proprietario di un'area industriale a Cogoleto – volto al recupero di due aree industriali dismesse. Con il Comune di Cogoleto si è poi proceduto alla stipula (2/2013) di un Protocollo d'Intesa in cui è stato concordato l'impegno della Società a condividere con quest'ultimo i contenuti dello studio di fattibilità e l'espresso gradimento e invito del Comune, nei confronti di eventuali soggetti privati che

effettueranno l'operazione, ad affidare a Sviluppo Genova l'elaborazione della documentazione tecnica-progettuale finalizzata al buon esito dell'operazione. Tale investitura riveste particolare importanza, non tanto per la sua entità, ma per le positive ricadute professionali che potrebbe derivare alla Società nei prossimi esercizi.

Area ex-Colisa

In merito all'area di proprietà denominata ex Colisa (circa 80.000 mq. a Genova-Campi), acquistata dalla Società nel luglio 2010 - in seguito ad un pregresso impegno vincolante - dall'Autorità Portuale di Genova, per un importo di circa 4,6 milioni di Euro - già bonificata e destinata, sulla base del P.U.C. approvato dal Comune, ad insediamento industriale/commerciale – la Società ha, in seguito alle reiterate richieste da parte di Società Autostrade di affittare l'area per un periodo di 8/10 anni per insediarvi il cantiere principale dei grossi lavori autostradali relativi alla c.d. "Gronda", in un primo tempo sospeso alcune ipotesi di utilizzo del territorio. La proposta è stata valutata positivamente in quanto, oltre al competitivo canone di affitto ed alle opere infrastrutturali che saranno effettuate dal locatore sull'area (strada di accesso, murature, asfaltature, ecc.), vi è la possibilità di ottenere, in accordo con il Comune, anche altri significativi incarichi (delocalizzazione delle famiglie residenti sul percorso autostradale – bonifiche ambientali – ecc.).

A tal fine occorre segnalare l'incarico ricevuto da alcuni imprenditori privati, la cui attività commerciale interferisce con i lavori della c.d. Gronda, per assisterli nella contrattazione con Società Autostrade, in merito all'ammontare dell'indennità di esproprio, e per gestire la loro dislocazione in altri locali della zona.

Nel corso del 2012, in virtù di un prolungamento dei tempi autorizzativi ai lavori della "Gronda" da parte degli Enti competenti, la Società, onde evitare di rimanere senza possibilità alternative, ha predisposto uno studio di massima per l'utilizzo dell'area come parco acquatico (attività ludiche — centro benessere – sport), tipologia di investimento che ha riscontrato un enorme successo in Germania. Al

momento la possibilità di un utilizzo in tal senso è sotto approfondito esame da parte di una delle principali società internazionali operanti nel settore.

oooooooooooooooooooooooooooooo

Oltre agli avvenimenti precedentemente descritti, prima di passare ad illustrare l'andamento gestionale dell'esercizio in esame si riepilogano, sinteticamente ed in ordine cronologico, i fatti più salienti portati all'esame del Consiglio di Amministrazione, che hanno contraddistinto il corso del 2012:

FEBBRAIO 2012:

- con riferimento al Contratto di Mandato (rinnovato lo scorso esercizio per il triennio 2011-2013) in essere tra Sviluppo Genova e Società per Cornigliano S.p.A. viene approvato il Piano Annuale delle attività previste per il 2012 con la descrizione degli impegni, del fatturato e dei pagamenti, nonché l'aggiornamento del cronoprogramma degli interventi ad oggi pianificati;

MARZO 2012:

- approvazione del Progetto di Bilancio chiuso al 31.12.2011 corredato dalla Nota Integrativa e dalla Relazione sulla Gestione, e convocazione dell'Assemblea ordinaria dei Soci;
- esame della relazione emessa dall'Organismo di Viglilanza (D.Lgs: 231/01) per l'anno 2011 che non segnala particolari anomalie;

MAGGIO 2012:

- viene autorizzata la firma di un Accordo Preliminare con Ansaldo STS e D'Appolonia che prevede l'elaborazione congiunta di una proposta di project finance da presentare al Comune di Genova, ai sensi e per gli effetti dell'art. 153 comma 19 del D. Lgs. 12

Aprile 2006 n. 163, in merito alla possibile estensione della attuale linea metropolitana da Brignole a Piazza Martinez e successivamente a S. Martino.

La bozza di Accordo prevede la partecipazione di Ansaldo STS in qualità di costruttore e operatore d'esercizio, di Sviluppo Genova in qualità di co-progettista delle opere di riqualificazione e valorizzazione immobiliare e di D'Appolonia in qualità di co-progettista delle opere civili, infrastrutturali e impiantistiche necessarie al sistema di trasporto su rotaia;

- viene presentato un preconsuntivo economico relativo all'esercizio 2012 che chiude con un risultato prima delle imposte di sostanziale pareggio.

LUGLIO 2012:

- vengono illustrati i punti salienti del contratto preliminare di compravendita con IKEA, nei termini riferiti in precedenza;
- viene accettata, dopo lunga trattativa, una proposta irrevocabile d'acquisto (750.000 Euro - pagamento dilazionato in 3 anni a tranche dietro rilascio di fideiussione bancaria) di due lotti di terreno edificabili, facenti parte del Polo Produttivo di Isolabuona a Ronco Scrivia. La stipula del rogito, prevista nel luglio 2013, è condizionata all'ottenimento da parte del Comune di Ronco di una variante progettuale e al fatto che l'impresa acquirente abbia i requisiti richiesti -dalla normativa c.d. Obiettivo 2;
- si informa il Consiglio di aver ricevuto dal Consorzio COCIV, in qualità di General Contractor incaricato da Rete Ferroviaria Italiane (R.F.I.) della realizzazione dei lavori ferroviari tratta AV/AC Terzo Valico dei Giovi, una comunicazione riguardante l'occupazione d'urgenza di un'area di proprietà di complessivi circa 9.267 mq. a Ge - S.Quirico, al momento inutilizzata, prefissando un'indennità di esproprio di circa 57.000 Euro.

La Società ha riscontrato tale comunicazione evidenziando, fra le varie cose, che il complesso è stato oggetto di attività progettuali finalizzate all'ampliamento del comparto produttivo esistente, riservandosi pertanto di definire la quotazione economica di tutto il complesso immobiliare mediante una perizia sul reale valore dell'area in maniera tale da fare una richiesta al Consorzio COCIV supportata da un parere esterno;

- con riguardo all'appalto della c.d. "strada a mare" viene riferito che si sono conclusi i lavori della Commissione per l'accordo bonario, promosso in esito all'iscrizione a libro di riserve, da parte dell'Appaltatore, di importo superiore al dieci per cento del valore del contratto. La Commissione ha registrato sulle singole riserve (pari a complessivi circa 10 milioni di Euro) una considerevole distanza tra le posizioni espresse dai Commissari. Il Presidente ha esperito un tentativo di formulazione di una proposta conclusiva, di natura equitativa, per una somma complessiva di Euro 1.500.000 che non è stata accolta dagli altri due membri della commissione.
- viene illustrato il Piano Previsionale 2013-2015 che, oltre a fornire un'informativa sulle strategie e sulle prospettive di sviluppo, mostra i risultati attesi dalle attività in portafoglio, da quelle considerate di probabile acquisizione e da quelle presunte.

  Negli anni di Piano il risultato economico, considerata una sola commessa di nuova acquisizione e la (probabile) locazione dell'area Colisa a Società Autostrade, resta in sostanziale equilibrio;
- a riscontro dei rilievi ricevuti da parte dell'Organismo di Vigilanza, viene affidato a Rina Services (società che aveva già coadiuvato Sviluppo Genova nella stesura della documentazione necessaria ai sensi del Dlgs. 231/2001) l'aggiornamento del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo in essere e l'inserimento di nuove procedure relative ai nuovi reati introdotti (ambientali, in materia del diritto d'autore, di ostacolo alla giustizia, di criminalità organizzata) dal Decreto.

SETTEMBRE 2012

- si riferisce in merito alla chiusura della trattativa con Ikea Italia Retail S.r.l. che ha portato in data 30 luglio c.a. alla stipula del "Contratto preliminare condizionato di compravendita" di cui abbiamo ampiamente riferito nella parte introduttiva della relazione;

OTTOBRE 2012

- in merito all'operazione di valorizzazione e recupero dell'area industriale dismessa a Cogoleto c.d. ex Tubighisa (circa 54.000 mq. limitrofi al mare di proprietà del Gruppo Saint Gobain) e quella di un terreno confinante (circa 39.000 mq.) viene segnalato l'ottenimento di un incarico per l'elaborazione di un articolato studio di fattibilità sull'utilizzo dell'area, da condividere con i competenti Enti territoriali coinvolti nel processo approvativo.

  L'accordo prevede poi, se l'operazione immobiliare dovesse proseguire, l'effettuazione da parte di Sviluppo Genova di tutte le attività tecnico-amministative e progettuali;
  - viene presentata la situazione extra-contabile di bilancio chiusa al 30 giugno 2012 che rileva una perdita ante imposte di circa 0.1 milioni di Euro. Ciononostante si prevede, come già avvenuto lo scorso esercizio, di chiudere il conto economico 2012 con un risultato di sostanziale pareggio.

DICEMBRE 2012

- con riferimento al contenzioso con l'ATI appaltatrice dei lavori della c.d. "strada a mare" successivamente all'infruttuoso tentativo di composizione tramite "accordo bonario" la Società, anche al fine di evitare il protrarsi di contenziosi che potrebbero pregiudicare il buon esito dei lavori (aumento del valore del contenzioso correlato alla natura evolutiva di alcune riserve - irrigidimento delle posizioni dell'impresa nella gestione delle problematiche di cantiere - conseguente protrarsi e dilatarsi dei tempi di

esecuzione dell'opera – ampliamento delle attività di bonifica bellica in sponda sinistra - rischio di soccombenza in giudizio di valore indeterminato) ha ritenuto di intraprendere un tentativo di conciliazione per una transazione tombale delle riserve ad oggi iscritte (circa 16 milioni di Euro pari al 31% del valore delle opere) e per una tutela (per quanto possibile e legittimo) anche per le future lavorazioni;

Si è pertanto definita una proposta di transazione per un importo complessivo fatto pari a Euro 4.246.022,99 che prevede per l'ATI appaltatrice, oltre alla completa rinuncia alle pretese contenute nelle riserve ad oggi iscritte nel registro di contabilità, un impegno vincolante sia sui tempi contrattuali, sia su ulteriori pretese di maggiori compensi per la realizzazione dei restanti lavori fino alla loro conclusione.

E' stato pertanto condiviso il testo della "Scrittura Privata di Transazione" da sottoporre all'impresa, senza possibilità da parte di quest'ultima di apportare sostanziali emendamenti, con la clausola che l'efficacia di tale atto viene vincolata all'approvazione delle mandanti Società per Cornigliano e ANAS;

- con riferimento all'art. 6.1 del Contratto di Mandato (in vigore per il triennio 2011-2013) in essere con Società per Cornigliano S.p.A., viene presentata una sintesi del Piano Annuale delle attività previste per il 2013, con la descrizione degli impegni (importo lavori assegnati in corso d'anno), del fatturato e dei pagamenti;
- vengono attribuite, così come previsto dalla recente normativa (art. 14 della Legge di Stabilità 12/11/2011 n. 183), al Collegio Sindacale le funzioni di Organismo di Vigilanza per il triennio 2013-2015;
- dopo aver espletato una gara tra le quattro primarie società di revisione l'incarico di certificazione volontaria del bilancio d'esercizio per il triennio 2012-2014 viene affidato alla PriceWaterhouseCoopers;

- a causa di una rivisitazione del progetto di ampliamento del centro commerciale di Campi e del relativo budget economico è stata richiesta da parte di Ikea una modifica delle tempistiche contrattuali dal 15/12/2012 alla seconda metà del mese di giugno 2013. Tale necessità scaturisce dal fatto che il loro ultimo Comitato Autorizzativo da parte della capogruppo svedese INGKA Holding B.V. - a cui partecipa anche il loro Azionista di riferimento e che ha l'ultima voce in capitolo su tutti gli investimenti a livello mondiale – si riunisce ogni sei mesi e pertanto gli affinamenti progettuali in corso e i conseguenti riflessi economici sui costi che ne scaturiscono, non consentono alla direzione tecnica di Ikea Italia di predisporre in tempo utile la documentazione per il comitato c.d. INGKA, già convocato per i primi giorni di dicembre 2012.

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 2012 ed il suo raffronto con l'anno precedente. Tutti i dati sono comunque analizzati e descritti più analiticamente nella Nota Integrativa e Allegati.

	Euro/000			Var.
	2012	2011	Var.	%
Dati reddituali				
Valore della produzione	26.729	22.134	4.595	21
Margine operativo lordo (*) – EBITDA	573	491	82	17
Risultato operativo – EBIT	568	464	104	22
Ammortamenti e svalutazioni	5	27	(22)	(81)
Proventi (oneri) finanziari	(429)	(276)	(153)	(55)
Utile (perdita) dell'esercizio	0.4	3	(2,6)	(87)
Cash-flow (**)	8.737	(8.701)	17.438	200
Dati patrimoniali e finanziari				
Capitale sociale	5.164	5.164	=	=
Patrimonio netto	4.245	4.245	=	=
Disponibilità nette (indeb.netto) (**)	(8.045)	(16.782)	8.737	52
Dipendenti al 31.12 (n.)	26	25	1	4

(*) comprensivo degli oneri diversi di gestione.
(**) il decremento è legato all'anticipo di 7.775.000 Euro ricevuto da Ikea.

INDICI PATRIMONIALI ED ECONOMICI

Si evidenziano di seguito alcuni fra i più significativi indici patrimoniali ed economici ottenuti nell'arco del 2012 e confrontati con quelli del 2011.

Indici Finanziari ed Economici Dati in Euro Migliaia		
	31/12/2012	***31/12/2011***
Grado di Indebitamento finanziario	2,0	3,9
ROE (Risultato Netto/Mezzi Propri)	/	/
ROS (Risultato Operativo/Ricavi Operativi)	2,1%	2,1%

SITUAZIONE DELLA SOCIETA' E ANDAMENTO DELLA GESTIONE

I ricavi conseguiti dalla società nel corso del 2012, pari a circa 26.7 milioni di Euro (2011: circa 13.3 milioni di Euro), sono totalmente attribuibili alle attività di demolizione, bonifica ed infrastrutturazione sviluppate a Ge-Cornigliano per conto delle mandanti ANAS e Società per Cornigliano, nonché al completamento del progetto preliminare della "Sopraelevata Portuale", fatturato anch'esso a quest'ultima ma svolto per conto dell'Autorità Portuale di Genova.

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

<u>Strada urbana di scorrimento a mare (importo a base d'asta di 102 milioni Euro aggiudicata per 68 milioni di Euro).</u>

- concluse tutte le attività di demolizione e la bonifica bellica delle aree di sponda destra del Polcevera;

- iniziata l'attività di bonifica bellica delle aree in sponda sinistra del Polcevera (aree di Sampierdarena);
- completate tutte le opere in carpenterie metallica e strutture del ponte sul Polcevera, del viadotto lato ponente e delle sue rampe di collegamento;
- terminato e collaudato il ponte di cantiere sul torrente Polcevera;
- sono stati sostanzialmente finiti i lavori relativi al nuovo collettore fognario di valle (adeguamento rio Roncallo);
- in fase di completamento la progettazione esecutiva del c.d. lotto 10 (proseguimento della strada da piazza Savio al casello autostradale di Genova Aeroporto) e dell'ampliamento di Lungomare Canepa;
- in fase di approvazione da parte degli Enti la progettazione definitiva dei lavori di sponda sinistra del Polcevera.

Per quanto concerne invece gli interventi sulle <u>altre aree ex Ilva e sulla rivalutazione del quartiere di Cornigliano</u> si registra:

- la prosecuzione ed il completamento di importanti e complesse bonifiche ambientali di alcune aree;
- l'effettuazione delle ultime residue demolizioni industriali tra le quali si segnala per importanza quella della c.d. "torre piezometrica";
- la riqualificazione urbana inerente il restauro e risanamento conservativo di Villa Serra i cui lavori, iniziati a fine 2010, sono stati completati;
- la progettazione della riqualificazione dei giardini Melis e del restauro del ninfeo di villa Serra.

Occorre ricordare che nonostante il raddoppio dei ricavi, rispetto al 2011, la tipologia di fatturazione alla committente Società per Cornigliano (il costo dei lavori e servizi esterni sono riaddebitati alla pari, così come quello del personale impiegato sulla commessa, che viene però "ricaricato" di una predefinita percentuale ad indennizzo delle spese generali e per il conseguimento di un lieve margine) determina comunque dei risultati che nella fattispecie rimangono, in un certo qual modo, non direttamente collegati al fatturato conseguito in quanto l'impegno di personale interno risulta sostanzialmente allineato a quello rilevato lo scorso esercizio.

Fa eccezione a questa regola l'attività di progettazione preliminare della "Sopraelevata Portuale", sempre fatturata a Società per Cornigliano, che ne addebita poi il costo ad Autorità Portuale di Genova.
Tale commessa, iniziata in precedenti esercizi poi sospesa e terminata nei primi mesi del 2012, che ha consuntivato per l'esercizio in esame un valore della produzione pari a circa Euro/000 242, ha avuto un buon margine in virtù anche di un accordo transattivo raggiunto con lo studio esterno che ha eseguito il progetto.

oooooooooooooooooooooooooooo

Oltre a quanto già ampiamente descritto nelle premesse sulla commessa Ikea, l'attività sviluppata nel corso del 2012 ha riguardato principalmente la predisposizione di tutta la complessa documentazione tecnico-amministrativa volta all'ottenimento, da parte degli Enti pubblici preposti, della licenza edilizia necessaria per procedere all'ampliamento dell'attuale centro commerciale.

oooooooooooooooooooooooooooo

Per quanto concerne invece le due note operazioni immobiliari della c.d. ex Cartiera di Voltri e di Ronco Scrivia - i cui lavori sono stati effettuati in precedenti esercizi utilizzando anche i contributi a fondo perduto concessi sulle aree depresse (c.d. Obiettivo 2) - si registra per quest'ultima il ricevimento, dopo lunga trattativa, di una proposta irrevocabile d'acquisto - sulla quale il Consiglio di amministrazione della Società (luglio 2012) si è favorevolmente espresso - di due lotti di terreno edificabile per un prezzo, che approssima il loro valore a libro, di 750.000 Euro.

Il rogito su richiesta dell'acquirente, che ha già versato 50.000 Euro di caparra, sarà stipulato entro il luglio 2013 mentre il pagamento del saldo sarà procrastinato nel tempo (3 anni) ma garantito con fideiussione bancaria.

In merito alle due operazioni immobiliari occorre sottolineare il persistere, anche nel 2012, di una situazione di grave crisi del mercato immobiliare e della piccola/media imprenditoria aggravata, oltre che dalla penuria di liquidità registrata dal settore industriale, soprattutto dalla rigidità da parte del sistema bancario nella concessione di finanziamenti a medio-lungo termine alla piccola e media impresa.

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

Sulle due commesse iscritte alla voce "Rimanenze", per le quali due recenti perizie esterne attestano l'adeguatezza del valore contabilizzato con quello di mercato, si registra:

Cartiera di Voltri

A fine 2012 la situazione complessiva della commessa (valutata al costo al netto del contributo e già svalutata in passato per circa 360 mila Euro) si può così riassumere:

	Euro/000
Rimanenze al netto dei contributi 31.12.11	3.669
Costi sostenuti nel 2012	33
Rimanenze al netto dei contributi 31.12.12	3.702

Ronco Scrivia

Completate le ultime opere "condominiali" di sistemazione viabilità e verde pubblico.

Il progetto, consistito nella urbanizzazione di un'area di superficie lorda utile di circa 30.000 mq. (comprensivo di capannoni a destinazione d'uso produttiva) e di circa 19.000 mq di piazzali, risulta suddiviso in 6 lotti, di cui uno ceduto a luglio 2010 e altri due oggetto della sopramenzionata offerta irrevocabile d'acquisto.

La commessa (valutata al costo al netto dei contributi) ha avuto a fine 2012 la seguente movimentazione:

	Euro/000
Rimanenze al netto dei contributi 31.12.2011	3.483
Costi sostenuti nel 2012	115
Rimanenze al netto dei contributi 31.12.2012	3.598

I prezzi di vendita appaiono sostanzialmente in linea con quelli applicati in altre zone della vallata anche se non particolarmente concorrenziali con quelli di aree industriali site nel basso alessandrino, cedute a prezzi più competitivi (considerata la situazione morfologica dei terreni) e accompagnate da alcune agevolazioni finanziarie concesse dalla Regione Piemonte.

Occorre però sottolineare che:

- con le sopramenzionate cessioni e il conseguente avvio dei lavori di edificazione l'area, dopo i primi insediamenti industriali (il terreno ceduto nel 2010 non è stato ancora oggetto di costruzione a causa della crisi che ha di fatto rallentato gli investimenti dell'acquirente), risulterà sicuramente più appetibile;
- i vincoli di destinazione imposti da Obiettivo 2 (in decadenza a fine 2017) rappresentano un grosso ostacolo alle vendite in quanto alcuni contatti avvenuti con grosse realtà industriali, che volevano costruire dei magazzini logistici nell'area, non si sono concluse perché le aziende non possedevano i requisiti richiesti dalla normativa.

Bisogna comunque considerare che:

- Ronco Scrivia si trova a meno di 30 minuti dal centro di Genova;
- i terreni sono collocati all'uscita del casello autostradale;
- l'area è già pronta per l'insediamento industriale;

- non vi sono terreni di dimensioni analoghe sia nel territorio genovese che nel comprensorio della Valle Scrivia e comunque le poche aree già predisposte per un insediamento industriale (comunque di minore superficie e site in zone periferiche della città a traffico elevato) hanno prezzi molto più elevati.

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

ANDAMENTO PATRIMONIALE E FINANZIARIO

Rispetto allo scorso esercizio, per quanto concerne il "capitale circolante", si segnala l'incremento dei crediti (+58%) e dei debiti (+70%) commerciali dovuto quasi esclusivamente alla maggiore attività effettuata a fine 2012 per conto di Società per Cornigliano.

Al 31 dicembre 2012, in virtù della caparra confirmatoria pari a 7.775.000 Euro versata da Ikea (settembre 2012) per l'acquisto del complesso di Ge-Campi, l'indebitamento finanziario netto della Società si attesta a 8.045.432 Euro (-52% rispetto al 31/12/2011).

Tale situazione di indebitamento a breve è comunque destinata a ridursi significativamente in seguito alla possibile conversione in mutuo ipotecario di 4 milioni di Euro ottenuti per l'acquisto dell'area ex Colisa, il cui rimborso potrebbe essere "fronteggiato" dal canone di affitto ad Autostrade e di ulteriori 0.7 milioni di Euro relativi alla vendita di due lotti di terreno a Ronco Scrivia;

Depurando dall'indebitamento a breve tale situazione ci si attesta su un valore di circa 4 milioni di Euro, sostanzialmente originato dalle operazioni immobiliari di Voltri e Ronco Scrivia, di cui abbiamo riferito in precedenza, il cui valore immobiliare (recentemente periziato) si aggira sui circa 8 milioni di Euro.

Al 31 dicembre 2012 si rileva la concessione di fidi bancari sul breve per circa 14.1 milioni di Euro, di cui circa 4 milioni di Euro (IVA esclusa) utilizzati per l'acquisto dell'area industriale c.d. ex Colisa di cui abbiamo riferito.

PERSONALE E ORGANIZZAZIONE

L'organico, al 31 dicembre 2012 risultava pari a 26 unità (2011: 25 unità), così costituito:

- 2 dirigenti
- 8 quadri
- 16 impiegati (di cui uno part-time e quattro a tempo determinato).

Il numero medio dei dipendenti nel periodo è stato pari a 25.17 unità.

E' sempre in corso la causa promossa presso il Tribunale Civile di Genova, Sezione lavoro, da parte del precedente Direttore Amministrativo avverso il suo licenziamento per giusta causa (contestazione disciplinare), avvenuto con decisione, basata su pareri legali, da parte del Consiglio di Amministrazione della Società nel gennaio 2009. Nel corso del 2012 sono stati sentiti tutti i testimoni proposti dalle due parti e al momento la causa è in fase di dibattito finale.

Occorre sottolineare che per le stesse motivazioni che hanno portato al suo licenziamento è stato aperto un procedimento penale, da parte della Procura della Repubblica, che ha coinvolto anche l'ex Amministratore Delegato e un'impiegata della Società.

La Società ritiene, sempre su indicazioni pervenute dai suoi legali, il licenziamento legittimo e infondate le pretese del ricorrente.

Il costo del lavoro è lievitato di una percentuale pari al 13% sostanzialmente in seguito:

- all'assunzione (gennaio 2012) di un esperto architetto, necessario per seguire tecnicamente tutte le varie nuove iniziative immobiliari perseguite per le quali la Società sta predisponendo studi di massima;
- al rientro, nel secondo semestre dell'anno e dopo un lungo periodo di aspettativa legato a un incarico pubblico, di un ingegnere che ha ripreso la sua qualifica di quadro;

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 via via ampliata sul piano territoriale e funzionale.

L'evoluzione dell'ordinamento comunitario e nazionale ha comportato che la natura di società mista pubblico/privata crei dubbi sulla possibilità di prevedere da parte di Soggetti Pubblici – anche Soci – l'affidamento diretto alla Società di attività proprie della sua mission, e coperte dal suo know how, in considerazione del fatto che la Società:

i) non può definirsi in house;

ii) non ha scelto i Soci privati con procedura concorrenziale.

Tale difficoltà si è quanto meno in parte ovviata con l'applicazione dell'art. 12, Legge Regionale n. 31/2007, che ammette la cooperazione tra Amministrazioni aggiudicatrici, quale Sviluppo Genova, in quanto organismi di diritto pubblico.

In particolare la norma:

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

Ciò premesso, in relazione alla sua mission ed al suo know how Sviluppo Genova – soggetto partecipato da Soggetti Pubblici – è in grado di collocarsi come regista e "facilitator" 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 Delegato, mentre l'attività di coordinamento della sicurezza nei cantieri è stata affidata a professionisti esterni.

Per i dipendenti di Sviluppo Genova S.p.A. e nei cantieri seguiti dalla Società non si sono registrati incidenti o infortuni significativi sul lavoro nel corso dell'anno 2012.

TRATTAMENTO DATI SENSIBILI E SICUREZZA DEI DATI PERSONALI

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

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

DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE

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

- ***Rischi operativi:***

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

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

Attribuendo all'Organismo di Vigilanza le funzioni ed i poteri individuati nel Dlgs. 231/2001 e nel Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo adottato dalla Società sin dal dicembre 2009, Sviluppo Genova ritiene di aver fortemente contribuito a migliorare la propria Corporate Governance, limitando al minimo il rischio dei reati all'interno della Società.

Nel corso del 2012 si è proceduto, con l'ausilio di una società specializzata, all'aggiornamento e rivisitazione delle proprie procedure interne:

- sia per renderle più aderenti alle reali esigenze dell'azienda, alla luce dell'esperienza maturata nel periodo;
- sia per recepire alcune nuove normative (soprattutto in materia di reati ambientali) emesse in questi ultimi mesi.

- ***Rischi di mercato:***

il prosieguo anche nel 2012 della grave crisi economica, che si è riflessa in particolare modo sul mercato immobiliare rivolto al settore delle piccole e medie imprese, nonché la stretta di accesso al credito e la lievitazione dei tassi di interesse portata avanti dagli istituti bancari in questo ultimo biennio, come già riferito nella parte introduttiva della Relazione, hanno avuto la loro negativa influenza sull'andamento finanziario ed economico per quanto concerne sia:

- il realizzo delle due (Ronco Scrivia e ex Cartiera di Voltri) operazioni immobiliari in portafoglio (si rimanda al commento riportato nel paragrafo "andamento della gestione");

- l'avvio di nuove operazioni immobiliari in quanto, anche se le stesse presentano una buona redditività, gli investitori (operatori immobiliari, imprese edili, banche specializzate, ecc.) hanno al momento congelato tutti gli investimenti nel settore dell'edilizia in attesa di una ripresa del mercato.

Per tutti i motivi ampiamente descritti in precedenza i rischi sull'attività volta relativamente all'ampliamento commerciale di Ikea ed alla locazione dell'area ex Colisa ad Autostrade (quest'ultima non determina comunque nessun effetto sul bilancio 2012) si possono, alla luce delle attuali conoscenze, considerare rispettivamente improbabili e possibili.

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

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

- di nuove e più articolate procedure interne;
- di un chiaro funzionigramma che prevede deleghe e responsabilità operative a tutti i livelli;
- di una c.d. "Commissione di Garanzia" (costituita da due illustri avvocati e un ex magistrato) i cui membri, oltre a partecipare attivamente a tutti i Consigli di Amministrazione ed all'attività aziendale, vengono contattati nei casi in cui si necessita di chiarimenti normativi-procedurali.

La Commissione fornisce poi un supporto operativo reale e costante durante tutte le fasi della procedura di assegnazione lavori, garantendo il rispetto delle leggi e delle regole nell'intricata materia degli appalti pubblici.

OBIETTIVI E POLITICHE PER LA GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO

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

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

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

- rischio di prezzo (di acquisto e vendita): a fronte del quale non ricorre a specifiche operazioni di copertura in quanto, considerando la tipologia dei lavori aziendali, il rischio è gestito nel normale corso dell'attività.
- rischio sui tassi di interesse: i finanziamenti effettuati dalla Società sono esclusivamente a tasso variabile (euribor+spread).
- rischio di credito: per fronteggiare eventuali insolvenze sui crediti commerciali, la Società opera con controparti primarie o comunque ne valuta il merito di credito.
- rischio di liquidità: presenta linee di fido e capacità di finanziamento che limitano tale rischio.
- fair value: la Società non si avvale dell'uso di strumenti finanziari derivati di copertura di cui ai sensi dell'art. 2428, comma 6-bis c.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Per quanto concerne le attività in "portafoglio", nel corso del 2013 (il Contratto di Mandato con Società per Cornigliano scade a fine 2013) e nel biennio successivo (in minore misura nel 2015), proseguiranno i lavori svolti sulle aree ex Ilva, con particolare riguardo:

- i lavori della nuova strada urbana di scorrimento a mare sono previsti terminare nel luglio 2014;
- i lavori di raccordo della strada a mare da Piazza Savio al casello autostradale di Ge-Aeroporto saranno assegnati nei prossimi mesi e sono previsti terminare nel 2015;
- dopo l'ultimazione della progettazione dell'ampliamento a sei corsie della strada di Lungomare Canepa saranno espletate le procedure di gara per l'affidamento dei lavori che dovrebbero partire nell'ultimo trimestre 2013;
- i lavori di pertinenza Anas di viabilità in sponda destra sul Polcevera (primo sublotto) sono praticamente terminati, così come la progettazione esecutiva del secondo e terzo sublotto, i cui lavori sono previsti partire nel corso del secondo semestre 2014;
- nel corso del 2013 e 2014 proseguiranno le importanti attività di bonifica ambientale dell'area c.d. Sottoprodotti;
- i lavori di riqualificazione urbana inerenti il restauro e risanamento conservativo di Villa Serra sono terminati, nel 2013 si procederà ad assegnare i lavori di ripristino del ninfeo e dei giardini Melis.

Per quanto concerne l'ampliamento del centro commerciale Ikea nel prossimo biennio inizieranno e si completeranno, nel secondo semestre 2013, i lavori di demolizione e smaltimento detriti dei due edifici presenti sull'area, mentre la partenza dei lavori di scavo, la cui durata è stimata di 10 mesi, è prevista nei primi mesi 2014.

Alla luce della ridefinizione della "mission" aziendale, dopo l'acquisizione del controllo della società da parte del Comune di Genova, gli sforzi commerciali nel corso del 2012 sono stati perlopiù indirizzati ad individuare le migliori opportunità di riqualificazione territoriale e/o immobiliare presenti sul territorio locale.

Occorre sottolineare che nell'ambito delle possibili operazioni immobiliari che implicano sia la possibilità di acquisire grossi lavori relativi alla riconversione e riqualificazione di aree industriali dimesse, sia di partecipare alla realizzazione di opere infrastrutturali di pubblica utilità, la Società sta vagliando alcune importanti operazioni immobiliari (tra queste segnaliamo per importanza lo studio di fattibilità per il recupero e urbanizzazione dell'area ex Tubighisa a Cogoleto – quello per la valorizzazione immobiliare ricavabile nel caso di prolungamento della metropolitana genovese sino a Piazza Martinez – i progetti architettonici sviluppati per il recupero e valorizzazione dell'ex Facoltà di Economia in Via Bertani – dell'edificio ex Nira alla Foce – dell'ex Ospedale di Coronata), sempre con l'obiettivo di favorire gli interessi della municipalità locale e di ottenere positive ricadute in termini di lavoro.

Tutto ciò premesso, è necessario enfatizzare che tutte le operazioni immobiliari perseguite – purtroppo per tutti i motivi che abbiamo avuto modo di sottolineare a più riprese nel corso della relazione sia i privati, operatori del settore, che gli istituti di credito hanno al momento "congelato" gli investimenti - oltre a consentire alla società il "rientro" economico dell'investimento, in un'ottica di prudenza, saranno ovviamente realizzate con partners finanziari e/o immobiliari di sicuro affidamento.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE AL 31.12.12

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

Sottoscrizione scrittura privata di transazione con l'ATI appaltatrice dei lavori della strada a mare

Con riferimento al contenzioso in essere con l'ATI appaltatrice dei lavori della c.d. "strada a mare", che ha apposto riserve quantificate per un valore pari a 16 milioni di Euro, si è giunti a concordare il 05/02/2013, dopo un periodo di complesse trattative, la stipula di una "Scrittura Privata di Transazione" che riconosce all'ATI un importo di maggiori ricavi per circa 4.2 milioni di Euro. Tale accordo, soggetto comunque all'approvazione delle mandanti Società per Cornigliano e Anas, viene dalla Società visto con grande favore, oltre che sull'equo ammontare degli effettivi termini economici di transazione, soprattutto sui pressanti futuri impegni previsti a carico dell'appaltatore per quanto concerne il contenzioso pregresso - predisposizione di un cronoprogramma vincolante / nulla osta alla regolare prosecuzione dei lavori alle condizioni previste dal contratto / dichiarazione di essere a conoscenza delle situazioni che influiscono o potrebbero influire sulla prosecuzione dei lavori / assunzione dell'obbligo di adottare i comportamenti collaborativi più idonei e adeguati con la Stazione Appaltante per la miglior conduzione delle attività tecniche ed esecutive dell'opera impegnandosi a rimuovere ogni ostacolo anche sul piano dei rapporti con Sviluppo Genova - che dovrebbero preservare la Stazione Appaltante da future rivendicazioni.

Stipula Protocollo di Intesa con Comune di Cogoleto

Nel febbraio 2013 si è proceduto a condividere con il Comune di Cogoleto un Protocollo di Intesa.

Tale documento è di estrema importanza ai fini del buon esito della valorizzazione dell'area industriale in quanto il Comune di Cogoleto si impegna, sia a condividere con Sviluppo Genova lo studio di fattibilità in merito all'utilizzo delle aree – tale studio, redatto anche sulla base delle indicazioni ricevute dall'Amministrazione Comunale che ha fornito alla nostra Società tutta la documentazione utile, è di fatto già stato terminato a fine 2012 e sarà presentato al Comune entro la fine di marzo 2013 – sia a fornire il suo parere favorevole affinché venga affidato a Sviluppo Genova l'elaborazione:

- di tutta la documentazione tecnico – amministrativa, urbanistica, edilizia ed ambientale finalizzata all'ottenimento dei permessi di costruire relativi all'intervento di riconversione del complesso ex Tubighisa;
- di tutta la documentazione tecnico-progettuale funzionale alla completa realizzazione delle opere (a titolo esemplificativo bonifiche, demolizioni, infrastrutturazioni e nuove costruzioni), quali le progettazioni esecutive e specialistiche;

Decisione di rinviare la convocazione dell'Assemblea per approvazione Bilancio 2012 a 180 giorni

Nel Consiglio di Amministrazione del 21/02/2013, così come consentito dall'art. 2364, comma 2 del C.C., ripreso dall'Art. 14.2 dello Statuto sociale, è stata prorogata la convocazione dell'Assemblea per l'approvazione del bilancio d'esercizio dal termine ordinario di 120 giorni a 180 giorni.

Relazione annuale dell'Organismo di Vigilanza

La relazione Annuale dell'Organismo di Vigilanza relativa all'esercizio 2012, predisposta a febbraio 2013, sottolinea in particolare come, nel corso del 2012, si sia proceduto alla rivisitazione delle procedure aziendali esistenti e all'introduzione di nuove regole organizzative sui reati, con particolare riguardo a quelli ambientali.

In particolare l'Organismo di Vigilanza ha formulato qualche piccolo rilievo in materia di sicurezza in cantiere per la cui soluzione la Società si è prontamente attivata.

Considerato l'importante e delicato ruolo di stazione appaltante svolto dalla Società, appare particolarmente soddisfacente che non sia stato formulato nessun rilievo dalle procedure in materia di appalti e in quello di pianificazione, gestione e controllo commesse.

ELENCO DELLE SEDI SECONDARIE

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

Signori Azionisti,

concludiamo la nostra esposizione invitandoVi ad approvare il bilancio al 31.12.2012, così come Vi è stato presentato, da cui emerge un utile netto di Euro 390.

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

- di approvare il Bilancio d'Esercizio di Sviluppo Genova chiuso al 31 dicembre 2012, comprensivo della Nota Integrativa e della Relazione sulla Gestione, che espone un patrimonio netto pari a Euro 4.245.394;
- di destinare l'utile d'esercizio 2012 pari a Euro 390 a parziale copertura delle perdite portate a nuovo.

Cogliamo l'occasione per segnalarVi che la convocazione dell'Assemblea Ordinaria di approvazione del Bilancio chiuso al 31.12.2012 è stata procrastinata (Consiglio di Amministrazione del 21/02/2013) dal termine ordinario di 120 giorni a 180 giorni - così come consentito dall'art. 2364, comma 2 del C.C., ripreso dall'Art. 14.2 dello Statuto Sociale.

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

Genova, 04 aprile 2013.

per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente – Amministratore Delegato
Pier Giulio Porazza

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

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente-Amministratore Delegato
Pier Giulio Porazza

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

STATO PATRIMONIALE

	ATTIVO	situazione al 31.12.2012	bilancio al 31.12.2011	differenza
A	CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0	0
B	IMMOBILIZZAZIONI			
I	Immobilizzazioni immateriali	0	0	0
II	Immobilizzazioni materiali			
	altri beni	19.565	21.906	(2.341)
	Totale immobilizzazioni materiali	19.565	21.906	(2.341)
III	Immobilizzazioni finanziarie			
	partecipazioni in :			
	altre imprese	20.000	20.000	0
	crediti verso altri	5.000	5.000	0
	Totale immobilizzazioni finanziarie	25.000	25.000	0
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	44.565	46.906	(2.341)
C	ATTIVO CIRCOLANTE			
I	Rimanenze			
	di iniziative edilizie	14.290.738	13.118.993	1.171.745
	di aree per Obiettivo 2	7.300.400	7.152.016	148.384
	di prestazione su accordi	0	1.402.381	(1.402.381)
	Totale rimanenze	21.591.139	21.673.390	(82.251)
II	Crediti			
	verso clienti	14.236.901	8.986.022	5.250.879
	tributari	366.016	1.244.930	(878.914)
	imposte anticipate			
	- su fondo rischi e oneri	17.049	17.049	0
	verso altri			
	parte esigibile entro l'esercizio successivo	21.701	26.019	(4.318)
	Totale crediti	14.641.667	10.274.020	4.367.647
III	Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
	altri titoli	0	0	0
	Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0	0
IV	Disponibilità liquide			
	depositi bancari	21.070	82.235	(61.165)
	denaro e valori in cassa	0	0	0
	Totale disponibilità liquide	21.070	82.235	(61.165)
	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	36.253.875	32.029.645	4.224.230
D	RATEI E RISCONTI	70.435	5.825	64.610
	TOTALE ATTIVO	36.368.875	32.082.376	4.286.499

		PASSIVO	situazione al 31.12.2012	situazione al 31.12.2011	differenza
A		PATRIMONIO NETTO			
	I	**Capitale sociale**	5.164.500	5.164.500	0
	II	**Riserva da sovrapprezzo delle azioni**	0	0	0
	III	**Riserve di rivalutazione**	0	0	0
	IV	**Riserva legale**	3.291	3.291	0
	V	**Riserva per azioni proprie in portafoglio**	0	0	0
	VI	**Riserve statutarie**	0	0	0
	VII	**Altre riserve**	0	0	0
	VIII	**Perdite portate a nuovo**	(922.787)	(925.669)	2.882
	IX	**Risultato del periodo**	390	2.882	(2.492)
		TOTALE PATRIMONIO NETTO	4.245.394	4.245.004	390
B		FONDI PER RISCHI E ONERI			
		Altri	50.000	86.950	(36.950)
		Totale fondi per rischi ed oneri	50.000	86.950	(36.950)
C		TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	297.604	229.788	67.816
D		DEBITI			
		verso banche entro l'esercizio successivo	8.066.502	16.864.466	(8.797.964)
		verso banche oltre l'esercizio successivo	0	0	0
		acconti	7.878.773	1.191.453	6.687.320
		verso fornitori	15.327.646	9.014.381	6.313.265
		verso imprese controllate	0	0	0
		tributari	81.654	147.363	(65.709)
		verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	121.777	113.776	8.001
		verso altri	299.524	189.195	110.329
		Totale debiti	31.775.876	27.520.634	4.255.242
E		RATEI E RISCONTI	0	0	0
		TOTALE PASSIVO	**36.368.875**	**32.082.376**	**4.286.499**

CONTI D'ORDINE

Garanzie personali prestate/impegni	8.703.580	2.831.599	5.871.981
Garanzie reali prestate/impegni	0	0	0
Altri Conti d'Ordine	9	9	0
Totale conti d'ordine	**8.703.589**	**2.831.608**	5.871.981

CONTO ECONOMICO

		31/12/2012	31/12/2011	differenza
A	**VALORE DELLA PRODUZIONE**			
	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	26.677.917	13.335.015	13.342.902
	Variazione delle rimanenze			
	di iniziative edilizie	1.171.745	7.866.402	(6.694.657)
	di aree da progetti obiettivo 2	148.385	161.668	(13.283)
	di prestazioni su accordi	(1.402.381)	718.257	(2.120.638)
	Altri ricavi, proventi, plusvalenze e assorbimento fondi	133.266	53.036	80.230
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	26.728.933	22.134.378	4.594.555
B	**COSTI DELLA PRODUZIONE**			
	Costi per servizi	(24.126.165)	(19.870.015)	(4.256.150)
	Costi per il godimento di beni di terzi	(89.210)	(89.325)	115
	Costi per il personale			
	Salari e stipendi	(1.263.036)	(1.107.330)	(155.706)
	Oneri sociali	(387.171)	(349.127)	(38.044)
	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	(91.473)	(78.799)	(12.674)
	Totale costi per il personale	(1.741.680)	(1.535.256)	(206.424)
	Ammortamenti e svalutazioni			
	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	0	0
	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	(5.347)	(7.014)	1.667
	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	0	(20.000)	20.000
		(5.347)	(27.014)	21.667
	Accantonamenti per rischi e oneri	0	(50.000)	50.000
	Oneri diversi di gestione	(198.944)	(99.042)	(99.902)
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	(26.161.345)	(21.670.652)	(4.490.693)
	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	567.587	463.726	103.861
C	**PROVENTI E ONERI FINANZIARI**			
	Altri proventi finanziari			
	proventi diversi dai precedenti:			
	da altri	714	5.978	(5.264)
	Totale altri proventi finanziari	714	5.978	(5.264)
	Interessi e altri oneri finanziari			
	verso altri	(429.237)	(282.287)	(146.950)
	Totale interessi e altri oneri finanziari	(429.237)	(282.287)	(146.950)
	TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	(428.523)	(276.309)	(152.214)
D	**RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE**			
	Rettifica di valore di partecipazioni	0	0	0
	Rettifica di titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0	0
	Totale rettifiche di valore di attività finanziaria	0	0	0
E	**PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI**			
	Proventi	71.726	768	70.958
	Oneri	(1.650)	(1.207)	(443)
	Totale delle partite straordinarie	70.076	(439)	70.515
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	209.140	186.978	22.162
	Imposte sul reddito dell'esercizio correnti differite anticipate			
	imposte correnti	(208.750)	(184.096)	(24.654)
	imposte differite	0	0	0
	imposte anticipate	0	0	0
	Totale imposte	(208.750)	(184.096)	(24.654)
	RISULTATO DEL PERIODO	390	2.882	(2.492)

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

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2012

Struttura e contenuto del bilancio

Il bilancio di esercizio è stato redatto in conformità alla normativa del Codice Civile ed è costituito dallo stato patrimoniale e dal conto economico (predisposti in conformità agli schemi obbligatori previsti dal Codice Civile) e dalla presente nota integrativa, che fornisce le informazioni richieste dall'articolo 2423 C.C. e seguenti, nonché da altre disposizioni del Codice Civile in materia di bilancio e dai Principi Contabili.
Vengono inoltre fornite le informazioni complementari ritenute necessarie per dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Società. Pertanto nella presente Nota Integrativa vengono forniti il Prospetto delle Variazioni nei Conti di Patrimonio Netto ed il Rendiconto Finanziario.
A corredo del bilancio di esercizio viene inoltre fornita la Relazione sulla Gestione predisposta dal Consiglio di Amministrazione, nella quale viene illustrata la natura dell'attività d'impresa, eventuali fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio e i rapporti con imprese controllate, collegate e altre consociate.

Organi di controllo

Tenuto conto delle dimensioni aziendali e delle previsioni statutarie la Società è sottoposta al controllo del Collegio Sindacale al quale è affidato anche il controllo contabile.
Il bilancio d'esercizio è stato anche sottoposto a revisione volontaria affidata alla PricewaterhouseCoopers S.p.A.

Dal novembre 2008 è presente una Commissione di Garanzia (composta da due avvocati e un ex magistrato) che opera similarmente ad un Comitato Tecnico Consultivo al quale ci si rivolge per pareri sugli aspetti tecnici, giuridici, legali più delicati (esempio contratti e appalti) i cui membri partecipano alle riunioni del Consiglio di Amministrazione della Società ed alle commissioni di gara per l'affidamento degli appalti.

Inoltre 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 - ha nominato nel febbraio 2010 un Organismo di Vigilanza composto da due competenti membri.

Nel corso del 2012 si è proceduto, sempre con l'ausilio della stessa società, all'aggiornamento e rivisitazione delle proprie procedure interne:

- sia per renderle più aderenti alle reali esigenze dell'azienda, alla luce dell'esperienza maturata nel periodo;
- sia per recepire alcune nuove normative (soprattutto in materia di reati ambientali) emesse in questi ultimi mesi.

Con il rinnovo di tale Organismo per il triennio 2013-2015, in linea con gli indirizzi seguiti dalle altre società pubbliche, è stato attribuito al Collegio Sindacale – come consentito dalla recente normativa (art. 14 della legge 12/11/2011 n. 183 c.d. legge di Stabilità) – la funzione di Organismo di Vigilanza.
Tale entità, che nello svolgimento delle sue funzioni si può avvalere di professionisti esterni ed assume le proprie decisioni secondo il principio dell'unanimità, è dotato di autonomi poteri di iniziativa e controllo ed ha il compito, nell'esecuzione dell'incarico affidatogli, di vigilare sul funzionamento e sull'osservanza del modello organizzativo nonché di curarne l'aggiornamento.

Vi segnaliamo quanto segue:

Criteri di valutazione di bilancio

I criteri di valutazione delle voci di bilancio, invariati rispetto a quelli applicati nel precedente esercizio, sono conformi alle disposizioni contenute nell'art. 2426 C.C. Le valutazioni rispettano i principi generali della prudenza e della competenza e sono fatte nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica degli elementi dell'attivo o del passivo considerato.
I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2012 sono stati i seguenti:

- <u>Immobilizzazioni immateriali</u>

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.

- <u>Immobilizzazioni materiali</u>

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

Le aliquote di ammortamento utilizzate sono le seguenti:

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

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

- Immobilizzazioni finanziarie

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

- Rimanenze

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

- Crediti

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

- Ratei e risconti

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

- Trattamento di Fine Rapporto di lavoro subordinato

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

- Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti per coprire perdite o passività, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare 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

I debiti sono iscritti al loro valore nominale.

- Rapporti con parti correlate

Le operazioni con parti correlate, intervenute nel corso dell'esercizio, rilevano rapporti di natura commerciale, finanziaria con le imprese controllanti e sono state eseguite alle condizioni di mercato, nell'interesse economico delle singole società partecipanti alle operazioni.
Non sono state poste in essere operazioni atipiche e/o inusuali rispetto alla normale gestione d'impresa e i tassi e le condizioni applicate (attive e passive) nei diversi rapporti con le varie società sono in linea con le condizioni di mercato.
Occorre evidenziare che l'art. 8.3 dello statuto sociale di Sviluppo Genova stabilisce che la partecipazione complessiva detenuta da Enti Pubblici, incluse le società controllate da pubbliche amministrazioni, non possa mai scendere al di sotto del 51% del capitale sociale.
Attualmente il Comune di Genova detiene - sia direttamente che attraverso la sua controllata A.M.I.U. SpA – il controllo della società (51%), mentre la quota azionaria complessivamente posseduta da Enti Pubblici ammonta al 67%.
A tale riguardo si sottolinea che avendo i soci pubblici (Comune di Genova – FILSE/Regione Liguria) anche il controllo di Società per Cornigliano S.p.A., azienda per la quale Sviluppo Genova svolge, in virtù di un "Contratto di mandato" del novembre 2005 – rinnovato per il triennio 2011/2013 - 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 2012.

- Conti d'ordine

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

- Ricavi

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

- Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono rappresentate:

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

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

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

Variazioni intervenute nella consistenza voci dell'Attivo e del Passivo

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

ATTIVO

B.I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

La composizione di tale voce è la seguente:

	31.12.2012	31.12.2011	variazione
Concessioni licenze marchi e diritti simili	139	139	0
- Ammortamenti cumulati	139	139	0
	0	0	0
	====	====	=====

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

B.II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Altri beni

La composizione di tale voce è la seguente:

	31.12.2012	31.12.2011	Variazione
Macchine d'ufficio elettroniche	89	89	0
Mobili e arredi	62	60	2
Attrezzature varie d'ufficio	24	24	0
Automezzi	22	20	2
- Fondi ammortamento	(177)	(171)	(6)
	20	22	(2)

Gli ammortamenti sono calcolati sistematicamente sulla base dei criteri e della vita utile precedentemente enunciati; l'ammortamento dell'esercizio 2012 è pari ad Euro 5 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:

	31.12.2012	31.12.2011	variazione
Partecipazioni:			
Associazione Festival della Scienza	20	20	0
	20	20	0
Crediti verso altri	5	5	0
	25	25	0
	===	===	==

La Vostra 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.

C.I) RIMANENZE

La composizione di tale voce è la seguente:

	31.12.2012	31.12.2011	variazione
Rimanenze iniziative edilizie in proprio	14.291	13.119	1.172
Rimanenze di aree per Obiettivo 2	7.300	7.152	148
Rimanenze per prestazioni pluriennali	0	1.402	(1.402)
	21.591	21.673	(82)
	====	====	====

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

	31.12.2012	31.12.2011	Variazione
Terreni S.Quirico – Edificio produttivo	71	71	0
Area ex Colisa di Genova Campi	5.628	5.344	284
Complesso immobiliare a Ge-Campi(Ikea)	8.422	7.704	718
Area Cogoleto,ex Tubi Ghisa	170	0	170
	14.291	13.119	1.172
	====	====	====

Per quanto riguarda la voce Terreni di San Quirico – Edificio produttivo non si sono verificati movimenti nel corso dell'anno.
Per tale voce di bilancio è stato ricevuto dal Consorzio COCIV - in qualità di General Contractor incaricato da Rete Ferroviaria Italiane (R.F.I.) della realizzazione dei lavori ferroviari tratta AV/AC Terzo Valico dei Giovi - una comunicazione riguardante l'occupazione d'urgenza di una porzione dell'area di proprietà di complessivi circa 9.267 mq. a Ge -S.Quirico, al momento inutilizzata, prefissando un'indennità di esproprio di circa 57.000 Euro. La Società, come già riferito nella Relazione sulla Gestione, ha intrapreso ricorso, producendo una perizia esterna che attribuisce all'area edificabile un valore superiore ad un milione di Euro.

Relativamente all'Area ex Colisa, di cui abbiamo ampiamente riferito nella parte introduttiva della Relazione sulla Gestione, l'incremento rispetto allo scorso esercizio è legato ai costi sostenuti in corso d'anno.

Per quanto concerne la commessa "Complesso immobiliare a Ge-Campi (Ikea)" di cui è stato più volte riferito nella parte introduttiva e nel corpo della Relazione sulla Gestione al paragrafo "Situazione della Società e andamento della gestione" si ricorda che l'incremento dell'esercizio di tale voce tiene conto sia dei costi sostenuti che dei relativi margini conseguiti determinati con il metodo " cost to cost".

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.

	31.12.2012	31.12.2011	Variazione
Ex Cartiera di Voltri	3.702	3.669	33
Ronco Scrivia Loc. Isolabuona	3.598	3.483	115
	7.300	7.152	148
	====	====	====

La rimanenza della commessa ex Cartiera di Voltri nel corso dell'esercizio in chiusura è stata incrementata dei costi sostenuti nell'esercizio pari ad Euro 33 mila.

In merito al contratto di locazione del nov. 2011 con un'impresa artigiana, accompagnato da un "Contratto d'opzione d'acquisto", sono stati considerati fra i ricavi soltanto il 50% del canone d'affitto in quanto l'accordo prevede che il prezzo di compravendita, già convenuto in complessivi 400.000 Euro, venga scontato, alla data del rogito, del 50% degli affitti pagati.

Il valore delle rimanenze della Cartiera di Voltri – come abbiamo avuto modo di argomentare ampiamente negli esercizi precedenti - è al netto di complessivi circa Euro 360 mila di svalutazioni effettuate.

Per quanto riguarda Ronco Scrivia si è provveduto ad incrementare il valore della commessa per i costi sostenuti nel periodo. Nel corso del 2012 si segnala il ricevimento di una proposta irrevocabile di acquisto di due lotti di terreno per un prezzo pari al valore a libro. Il rogito su richiesta dell'acquirente, che ha già versato Euro 50 mila di caparra, sarà stipulato entro il luglio 2013, mentre il pagamento del saldo sarà rateizzato in tre anni ma garantito da fideiussione bancaria.
Le due operazioni immobiliari sono state oggetto di perizia esterna da parte di primario Istituto di Credito e la valutazione scaturitane è risultata superiore al valore di libro di entrambe
Si rimanda alla Relazione sulla Gestione, al paragrafo "Situazione della società e andamento della gestione", per ulteriori informative.

	31.12.2012	31.12.2011	Variazione
Rimanenze di prestazioni su accordii	0	1.402	(1.402)
	====	====	====

Le Rimanenze di prestazioni su accordi, erano relative alla progettazione definitiva della sopraelevata portuale la cui commessa è stata chiusa nel primo semestre 2012 in quanto consegnata al committente Autorità Portuale di Genova.

C.II) CREDITI

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2012	31.12.2011	Variazione
Crediti verso Clienti			
- esigibili entro 12 mesi	14.437	9.279	5.158
Fondo svalutazione crediti	(200)	(293)	93
Crediti tributari	366	1.245	(879)
Crediti per imposte anticipate	17	17	0
Crediti verso altri			
esigibili entro 12 mesi	22	26	(4)
	14.642	10.274	4.368
	====	====	====

Non esistono crediti con durata superiore a 1 anno.
I crediti verso clienti includono crediti per fatture emesse per Euro 8 milioni e 204 mila costituiti quasi totalmente:

- Euro 7 milioni e 848 mila verso la Società per Cornigliano per le attività svolte nell'area di Genova Cornigliano e per la progettazione della sopraelevata portuale;
- Euro 85 mila verso il Comune di Genova, relativi per Euro 84 mila al recupero dei costi non riconosciuti dal progetto Resider II sull'area di Rocca dei Corvi e del Mercato di Sampierdarena e per la rimanente quota a crediti correnti;
- Euro 87 mila verso l'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona E. Brignole per la ristrutturazione degli immobili di proprietà ASP;
- Euro 64 mila verso l'Amministrazione di Condominio di Via Semini per le spese sostenute per l'edificio del mercato dei fiori;
- Euro 61 mila verso S.I.I.M. per lo studio di fattibilità effettuato per le aree ex Tubi Ghisa di Cogoleto;

I crediti per fatture da emettere per totali Euro 6 milioni e 232 mila risultano quasi interamente nei confronti di Società per Cornigliano S.p.A.
L'incremento (+58%) rispetto all'esercizio 2011 è totalmente attribuibile alla maggiore attività (+100%) svolta presso il cantiere di Cornigliano.

Il Fondo Svalutazione Crediti pari ad Euro 200 mila è stato assorbito per circa Euro 93 mila sostanzialmente a fronte di realizzi di vecchi crediti. Il saldo al 31.12.2012 è ritenuto prudente e adeguato a fronte di eventuali insolvenze.

I crediti tributari si riferiscono al residuo credito IVA (Euro 294 mila) scaturito nell'esercizio 2011 in seguito all'acquisto dell'area Ikea e al credito IRES per l'istanza di rimborso presentata sulla mancata deduzione dell'IRAP relativa alle spese del personale dipendente e assimilato (art.2 D.L. 201/11) negli esercizi dal 2007 al 2011 (Euro 72 mila).
I crediti per imposte anticipate ammontano come lo scorso esercizio ad Euro 17 mila e sono relativi alla quota residua di uno stanziamento effettuato a fine 2007.

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

Descrizione	31.12.2012				31.12.2011			
	Ammontare delle differenze temporanee		Effetto fiscale		Ammontare delle differenze temporanee		Effetto fiscale	
	Ires	Irap	Ires	Irap	Ires	Irap	Ires	Irap
			27,50%	3,90%			27,50%	3,90%
Imposte anticipate								
Svalutazione Crediti	62		17	-	62		17	-
Totale imposte anticipate			**17**	**-**			**17**	**-**

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

Descrizione	Al 31.12.2012			
	Ammontare delle differenze temporanee		Effetto fiscale	
	Ires	Irap	Ires	Irap
			27,50%	3,90%
Imposte anticipate				
Svalutazione Crediti	200	-	55	-
Fondo rischi	50	50	14	2
Svalutazione magazzino	463	463	127	20
Interessi passivi non dedotti	633	-	174	-
Compensi amministratori	-	-	-	-
Totale imposte anticipate teoriche			370	20

I crediti verso altri pari ad Euro 22 mila sono costituiti da depositi cauzionali e altre partite varie minori.

C.IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2012	31.12.2011	Variazione
Depositi bancari	21	82	(61)
	=====	=====	====

Sono relative alle giacenze sui conti correnti intrattenuti presso le banche alla chiusura dell'esercizio.

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

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2012	31.12.2011	Variazione
Risconti attivi	70	6	64
	70	6	64
	====	====	====

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

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

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

	31.12.2012	31.12.2011	Variazione
I) Capitale Sociale	5.164.500	5.164.500	0
IV) Riserva Legale	3.291	3.291	0
VIII) Perdite a nuovo	(922.787)	(925.669)	2.882
IX) Risultato dell'esercizio	390	2.882	(2.492)
	4.245.394	4.245.004	390
	=======	=======	=======

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

La voce perdite a nuovo si è movimentata poiché l'utile conseguito nell'esercizio 2011 è stato portato a parziale riduzione della voce perdite riportate a nuovo, in base a quanto deliberato dall'Assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2011.

La dinamica delle voci del Patrimonio Netto è illustrata nell'allegato prospetto, di seguito si indicano le possibilità di utilizzazione e di distribuibilità 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

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2012	31.12.2011	Variazione
Fondo per rischi e oneri	50	87	(37)
	50	87	(37)
	=====	=====	=====

Il fondo per rischi ed oneri al 31 dicembre 2012 fronteggia i costi connessi ad un contenzioso con l'impresa acquirente di un'area a Ronco Scrivia che rivendica la costruzione del prolungamento di un muro di sostegno. Il decremento rispetto allo scorso esercizio è dovuto all'utilizzo del fondo per i costi sostenuti sulla commessa PIP IIa fase.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2012	31.12.2011	Variazione
Fondo T.F.R	298	230	68
	=====	=====	=====

La movimentazione dell'esercizio 2012 si può così dettagliare:

Fondo T.F.R al 31.12.2011	230
Liquidato	0
Trasferito ai Fondi Pensione	(23)
Accantonato	91
Totale fondo T.F.R. al 31.12.2012	298
	=====

D) DEBITI

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2012	31.12.2011	Variazione
Banche	8.067	16.865	(8.798)
Acconti	7.879	1.191	6.688
Fornitori	15.327	9.014	6.313
Tributari	82	147	(65)
Istituti di previd. e sicurezza sociale	122	114	8
Altri debiti	299	189	110
	31.776	27.520	4.256
	=====	=====	=====

I Debiti verso banche in essere al 31 dicembre 2012 sono relativi a finanziamenti a breve termine e scoperti di conto corrente a fronte di fidi concessi per complessivi circa Euro 14,1 milioni.

Il decremento rispetto all'esercizio precedente è da attribuirsi esclusivamente all'anticipo di Euro 7.8 milioni ricevuto da IKEA, come abbiamo ampiamente riferito nella Relazione sulla Gestione.

Dell'attuale indebitamento ricordiamo poi che un ammontare di Euro 4 milioni, legato all'operazione immobiliare c.d. ex Colisa, potrà essere quasi totalmente riclassificato in mutuo ipotecario a m/l termine.

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

La voce Acconti rappresenta gli anticipi ricevuti da Ikea (Euro 7.775 mila), dalla società che ha formulato la proposta irrevocabile di acquisto di due lotti di terreno a Ronco Scrivia (Euro 50 mila), dall'impresa che ha commissionato lo studio di fattibilità sulle aree industriali di Cogoleto (Euro 50 mila) e altri minori (Euro 4 mila).

I Debiti verso fornitori, sono sostanzialmente legati ai lavori appaltati per l'area di Genova Cornigliano, sono costituiti da fatture ricevute per Euro 10 milioni e 360 mila e da fatture da ricevere per Euro 4 milioni e 968 mila.
L'incremento (+70%) rispetto all'esercizio 2011 è totalmente attribuibile alla maggiore attività (+100%) svolta presso il cantiere di Cornigliano.

I Debiti tributari sono relativi per Euro 24 mila al debito per le imposte dell'esercizio e per Euro 57 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 includono gli accertamenti dei debiti verso il personale dipendente per Euro 107 mila e quelli relativi alle ritenute a garanzia maturate sui contratti relativi alle attività di Cornigliano e Ronco Scrivia e sul risanamento e recupero conservativo della ex Cartiera di Voltri per Euro 188 mila, nonché un deposito cauzionale di Euro 4 mila.

Non esistono al momento debiti a medio e lungo termine.

RATEI E RISCONTI PASSIVI
Come lo scorso esercizio non figurano a fine anno poste che determinano la necessità di costituire ratei e risconti passivi.

CONTI D'ORDINE

Garanzie personali prestate:

- nel corso dell'esercizio è stata emessa da Banca Carige una fidejussione di Euro 7.775.000,00 a favore di Ikea Italia Retail S.r.l. a garanzia della caparra confirmatoria, di pari importo, versata dalla stessa;
- nell'esercizio in chiusura è stata restituita alla Provincia di Genova la fidejussione di Euro 1.029.400 a suo tempo emessa a garanzia della corretta esecuzione dell'attività di smantellamento, demolizione e bonifica nell'area ex Ilva di Cornigliano;
- 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 fidejussione a favore del Comune di Genova per Euro 51.480;
- nell'esercizio in chiusura è stata restituita alla Provincia di Genova la fidejussione, di Euro 875.239,31, pari al 50% della stima economica dell'intervento di bonifica relativo alla zona AUC II di Cornigliano;
- a garanzia del pagamento a Snam Rete Gas S.p.A. dei lavori effettuati a Cornigliano, è stata concessa una fidejussione di Euro 196.020;
- a garanzia della corretta esecuzione dell'intervento di bonifica dell'area in sponda sinistra del Torrente Polcevera, è stata rilasciata (2012) al Comune di Genova una garanzia fidejussoria di Euro 573.852,00 pari al 50% della stima economica dell'intervento.

ALTRI CONTI D'ORDINE:

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

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

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

Commenti alla consistenza delle voci del Conto Economico

Valore della produzione

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

- Euro 26 milioni e 635 mila per le attività in corso nel cantiere di Cornigliano;
- Euro 38 mila per prestazioni varie;
- Euro 5 mila per attività minori;

La voce "Variazione delle rimanenze" è commentata per natura e composizione sia nella relativa nota dell'attivo che nella relazione sulla gestione.

La voce "Altri ricavi e proventi" è relativa per:

- Euro 93 mila ad assorbimento fondo svalutazione crediti sostanzialmente a seguito dell'incasso di crediti pregressi;
- Euro 37 mila ad assorbimento fondo rischi per l'attività svolta per il PIP IIa fase
- Euro 3 mila a risarcimenti assicurativi.

Costi

La categoria "Costi della produzione" è così composta:

- Euro 23 milioni e 282 mila relativi all'attività svolta a Genova Cornigliano;
- Euro 214 mila di costi per altre commesse
- Euro 262 mila di costi per prestazioni di servizi amministrativi (fiscali, commerciali, in materia di gestione del personale, revisione bilancio, ecc), spese legali e notarili;
- Euro 213 mila di spese generali amministrative (affitto, spese per uffici, assicurazioni, ecc.);
- Euro 162 mila per gli emolumenti degli Amministratori e Sindaci;
- Euro 82 mila per spese di servizi bancari;
- Euro 1 milione e 742 mila per i costi del personale dipendente
- Euro 5 mila per gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali;
- Euro 199 mila di oneri diversi di gestione, di cui Euro 176 mila relativi all'Imposta Municipale Unica (c.d. IMU);

Alla voce "Proventi e oneri finanziari" sono iscritti gli interessi passivi bancari (Euro 429 mila). L'incremento registrato rispetto all'esercizio precedente è dovuto:
- all'esborso a tranche per circa Euro 8.5 milioni (maggio-novembre 2011) per l'acquisto dell'area c.d. IKEA di Genova-Campi che sono stati parzialmente recuperati (Euro 7,8 milioni di Euro) solo nel mese di settembre 2012;
- all'aumento dei tassi di interesse applicati dal sistema bancario già a partire dall'ultimo trimestre 2011.

La voce dei "Proventi ed oneri straordinari" è composta come segue:

- per i proventi (Euro 71.726,00) si tratta dell'accertamento del credito IRES per l'istanza di rimborso presentata sulla mancata deduzione dell'IRAP relativa alle spese del personale dipendente e assimilato (art.2 D.L. 201/11) negli esercizi dal 2007 al 2011;
- per gli oneri (Euro 1.650,00) si tratta di maggiore IRES versata relativamente all'esercizio 2011.

•

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

Imposte	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
Imposte correnti:			
IRES	(129.827)	(114.233)	(15.594)
IRAP	(78.923)	(69.863)	(9.060)
Imposte differite (anticipate)			
IRES	0	0	0
IRAP	0	0	0
TOTALE	**(208.750)**	**(184.096)**	**(24.654)**
	======	======	======

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

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

Descrizione	Valore	Imposta
Risultato prima delle imposte	209	58
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	6	2
IMU	176	48
Spese telefoniche non deducibili	3	1
Interessi passivi non deducibili	257	71
Altri costi non deducibili	15	3
	459	**125**
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	(57)	(16)
Deduzioni IRAP	(66)	(18)
Altre deduzioni	(72)	(20)
	(195)	**(54)**
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio	**473**	**129**

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

Descrizione	Valore	Imposta
Valore della produzione	26.729	1.042
Costi per servizi	(24.126)	(941)
Costi per godimento beni di terzi	(89)	(3)
Ammortamenti	(5)	(0)
Oneri diversi di gestione	(199)	(8)
Variazioni in aumento		
Compensi amministratori	106	4
IMU	176	7
altri costi non deducibili	4	0
Variazioni in diminuzione		
Utilizzo fondi rischi e svalutazioni tassati	(57)	(2)
Cuneo fiscale	(515)	(20)
IRAP corrente per l'esercizio	**2.024**	**79**

Fiscalità differita / anticipata

Non sono intervenute variazioni nelle poste che hanno comportato la rilevazione delle imposte anticipate esistenti, pertanto non si è reso necessario un adeguamento del valore iscritto in bilancio.

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

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

APPENDICE ALLA NOTA INTEGRATIVA

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

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

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

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

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

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

Personale in forza alla Società
Vi segnaliamo che la Vostra Società al 31 dicembre 2012 ha in forza n. 26 dipendenti così inquadrati:

- 2 dirigenti,
- 8 quadri,
- 16 impiegati, di cui uno part-time e quattro a tempo determinato.

Il numero medio dei dipendenti nell'esercizio è stato pari a 25,17.

I compensi e le spese spettanti al Consiglio di Amministrazione per l'esercizio 2012 ammontano ad Euro 116.770,29, mentre i compensi spettanti al Collegio sindacale ammontano ad Euro 45.373,46.

Rapporti economici e patrimoniali con le Parti Correlate

Società	Debiti al 31.12.2012	Crediti al 31.12.2012	Costi dell' esercizio 2012	Ricavi dell' esercizio 2012
Comune di Genova	-	84.299,57	-	-
Amiu Bonifiche S.p.A.	2.287.122,36	-	3.753.163,83	-
A.S.Ter. S.p.A.	5.131,33	-	41055.28	-
Società per Cornigliano S.p.A.	61.871,05	14.073.858,77	126.753,03	26.634.962,94

ALTRE INFORMAZIONI

Mandati - Impegni riacquisto

Al 31 dicembre 2012, 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 ha una durata triennale (2011-2013) e prevede tutte le attività tecnico ingegneristiche ed i procedimenti autorizzativi da svolgere per attuare gli interventi sopramenzionati sull' area ex ILVA di Cornigliano.

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

Preliminari di acquisto

A fine esercizio non ne risultano.

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

per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente – Amministratore Delegato
Pier Giulio Porazza

SVILUPPO GENOVA S.p.A.

ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE
(in migliaia di Euro)

		31.12.2012	31.12.2011	Variazioni
A	IMMOBILIZZAZIONI			
	. Immobilizzazioni immateriali	0	0	0
	. Immobilizzazaioni materiali	20	22	(2)
	. Immobilizzazioni finanziarie	25	25	0
		45	47	(2)
B	CAPITALE DI ESERCIZIO			
	. Rimanenze di magazzino	21.591	21.673	(82)
	. Crediti commerciali	14.237	8.986	5.251
	. Altre attività	475	1.294	(819)
	. Debiti commerciali	(23.207)	(10.206)	(13.001)
	. Fondi per rischi ed oneri	(50)	(87)	37
	. Altre passività	(503)	(450)	(53)
		12.543	21.210	(8.667)
C	CAPITALE INVESTITO, dedotte le passività di esercizio (A +	12.588	21.257	(8.669)
D	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	298	230	68
E	CAPITALE INVESTITO, dedotte le passività d'esercizio e il T	12.290	21.027	(8.737)
	Coperto da:			
F	CAPITALE PROPRIO			
	. Capitale versato	5.164	5.164	0
	. Riserva legale	3	3	0
	. Perdite portate a nuovo	(922)	(925)	3
	. Perdita/utile del periodo	0	3	(3)
		4.245	4.245	0
G	INDEBITAMENTO FINANZIARIO A MEDIO/LUNGO TERMINE	0	0	0
H	INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO A BREVE TERMINE			
	. Debiti finanziari a breve	8.066	16.864	(8.798)
	. Disponibilità	(21)	(82)	61
		8.045	16.782	(8.737)
I	TOTALE, COME IN E (F + G + H)	12.290	21.027	(8.737)

SVILUPPO GENOVA S.p.A.

ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI
(in migliaia di Euro)

		2.012	2011	Variazioni
A	RICAVI			
	. Ricavi delle vendite e delle prestazioni	26.678	13.335	13.343
	. Variazioni delle rimanenze	(82)	8.746	(8.828)
	. Altri ricavi	133	53	80
B	VALORE DELLA PRODUZIONE	26.729	22.134	4.595
	Costi per prestazioni e servizi	(24.215)	(19.959)	(4.256)
C	VALORE AGGIUNTO	2.514	2.175	339
	Costo del lavoro	(1.742)	(1.535)	(207)
D	MARGINE OPERATIVO LORDO	772	640	132
	. Ammortamenti	(5)	(7)	2
	. Accantonamento al fondo svalutazione crediti	0	(20)	20
	. Accantonamento al fondo rischi	0	(50)	50
	. Oneri diversi di gestione	(199)	(99)	(100)
E	RISULTATO OPERATIVO	568	464	104
	Oneri e proventi finanziari	(429)	(276)	(153)
F	RISULTATO PRIMA DEI COMPONENTI STRAORDINARI E DELLE IMPOSTE	139	188	(49)
	Proventi e oneri straordinari	70	(1)	71
G	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	209	187	22
	IRES	(130)	(114)	(16)
	IRAP	(79)	(70)	(9)
	Imposte anticipate	0	0	0
H	RISULTATO DI ESERCIZIO	0	3	(3)

Sviluppo Genova S.p.A

RENDICONTO FINANZIARIO (in migliaia di Euro)	2012	2011
INDEBITAMENTO NETTO INIZIALE	(16.782)	(8.081)
ATTIVITA' OPERATIVA		
Utile/Perdita	0	3
Ammortamenti	5	7
Variazione netta del TFR	68	33
Variazione netta degli altri fondi	(37)	47
Variazione delle rimanenze	82	(8.746)
Variazione crediti commerciali	(5.251)	(5.056)
Variazione debiti commerciali	13.001	5.307
Variazione altre voci dell'attivo circolante	819	(391)
Variazione altri debiti a breve	53	96
Flusso monetario da attività operativa	8.740	(8.700)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni immateriali	0	0
Immobilizzazioni materiali	-3	-1
Immobilizzazioni finanziarie	0	0
Flusso monetario per l'attività di investimento	-3	-1
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Variazione netta dei mutui	0	0
Flusso monetario per l'attività di finanziamento	0	0
FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO	8.737	(8.701)
INDEBITAMENTO FINALE NETTO	(8.045)	(16.782)

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 31.12.2010	5.164.500	3.291	(930.698)	5.029	4.242.122
Destinazione dell'utile dell'esercizio 2010	0	0	5.029	(5.029)	0
Risultato dell'esercizio 2011	0	0	0	2.882	2.882
Saldi al 31.12.2011	5.164.500	3.291	(925.669)	2.882	4.245.004
Destinazione dell'utile 2011	0	0	2.882	(2.882)	0
Risultato dell'esercizio 2012	0	0	0	390	390
Saldi al 31.12.2012	5.164.500	3.291	(922.787)	390	4.245.394

PROSPETTO VARIAZIONE CESPITI AL 31 DICEMBRE 2012

	costo originario	dismissioni	acquisizioni	**valore finale**	quote ammortizzate	fondo amm. anno precedente	dismissioni e riclassifiche	ammortam. ordinario	**fondo ammortam.**	**residuo da ammortizzare**
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI										
Costi d'impianto e d'ampliamento	72.098,42			**72.098,42**	72.098,42					-
Software	139.224,63			**139.224,63**	139.224,63					-
Studi ricerche e sviluppo	63.605,52			**63.605,52**	63.605,52					-
totale immobilizzazioni immateriali	274.928,57	-	-	**274.928,57**	274.928,57			-		-
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI										
Mobili	51.944,19			**51.944,19**		34.088,41		3.412,42	**37.500,83**	**14.443,36**
Arredi	8.755,71		1.456,16	**10.211,87**		8.193,87		306,44	**8.500,31**	**1.711,56**
Attrezzature varie	23.874,72			**23.874,72**		23.801,65		63,62	**23.865,27**	**9,45**
Macchine d'ufficio elettroniche	88.592,47			**88.592,47**		85.177,35		1.370,57	**86.547,92**	**2.044,55**
Automezzi	20.113,36		1.550,00	**21.663,36**		20.113,36		193,75	**20.307,11**	**1.356,25**
totale immobilizzazioni materiali	193.280,45	-	3.006,16	**196.286,61**	-	171.374,64	-	5.346,80	**176.721,44**	**19.565,17**
totale generale	468.209,02	-	3.006,16	**471.215,18**	274.928,57	171.374,64	-	5.346,80	**176.721,44**	**19.565,17**

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

Relazione del Collegio Sindacale

Bilancio ordinario al31/12/2012

Signori Soci, premesso che, a norma dello Statuto sociale vigente, nella Vostra società è stata attribuita al Collegio sindacale sia l'attività di vigilanza amministrativa che l'attività di revisione legale dei conti, con la presente relazione Vi rendiamo conto del nostro operato per quanto riguarda le funzioni di controllo legale e controllo contabile.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2012 abbiamo svolto l'attività di vigilanza prevista dall'art. 2403 del Codice Civile, secondo i principi di comportamento del Collegio sindacale raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Il progetto di Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2012, che l'Organo Amministrativo ci ha fatto pervenire ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile per il dovuto esame, è stato redatto secondo le disposizioni del D.L. n. 127/91 e si compone di:

- Stato patrimoniale
- Conto economico
- Nota integrativa
- Relazione sulla gestione

Il risultato d'esercizio evidenzia un utile di € 390, il quale trova riscontro nei seguenti dati sintetici:

Immobilizzazioni	44.565	46.906	-2.341
Attivo circolante	36.253.875	32.029.645	4.224.230
Ratei e risconti	70.435	5.825	64.610
Totale attivo	***36.368.875***	***32.082.376***	***4.286.499***
Conti d'ordine	8.703.589	2.831.608	5.871.981
Patrimonio netto	4.245.394	4.245.004	390
Fondo per rischi ed oneri	50.000	86.950	-36.950
Trattamento di fine rapporto di lavoro	297.604	229.788	67.816
Debiti	31.775.876	27.520.634	4.255.242
Ratei e risconti	1	0	1

Totale passivo	***36.368.875***	***32.082.376***	***4.286.499***
Conti d'ordine	8.703.589	2.831.608	5.871.981
[redacted]			
Valore della produzione	26.728.933	22.134.378	4.594.555
Costi della produzione	26.161.345	21.670.652	4.490.693
Differenza	***567.588***	***463.726***	***103.862***
Proventi ed oneri finanziari	-428.524	-276.309	-152.215
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0	0
Proventi ed oneri straordinari	70.076	-439	70.515
Risultato prima delle imposte	***209.140***	***186.978***	***22.162***
Imposte sul reddito dell'esercizio	208.750	184.096	24.654
[redacted]			

[redacted]

Nel corso dell'esercizio in esame abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto sociale e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Nello specifico del nostro operato Vi riferiamo quanto segue:

- abbiamo ottenuto periodicamente dall'Organo amministrativoinformazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate e poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

- attraverso la raccolta di informazioni operata presso i responsabili della funzione organizzativa, abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile, constatandone il suo concreto funzionamento. A tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

- non abbiamo rilevato l'esistenza di operazioni atipiche o inusuali, anche con riferimento a quelle svolte con società del gruppo o comunque con parti correlate.

- non sono pervenute denunce ex art. 2408 del Codice Civile né esposti da parte di terzi.

- abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni dell'Organo Amministrativo, tutte svoltesi nel rispetto delle norme statutarie e legislative che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo Statuto sociale, e non sono tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

- Per quanto sopra evidenziato il Collegio ritiene che l'esercizio sociale presenti nel complesso risultati in linea con le previsioni e con le valutazioni prospettiche esposte dall'Organo amministrativo.

65

[redacted]

Approfondendo l'esame del Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2012, Vi riferiamo quanto segue:

- ai sensi dell'art. 2426 n. 5 del Codice Civile, il Collegio Sindacale attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale costi di impianto e ampliamento.

- ai sensi dell'art. 2426 n. 5 del Codice Civile, il Collegio sindacale attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità.

- ai sensi dell'art. 2426 n. 6 del Codice Civile, il Collegio sindacale attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale costi di avviamento.

- abbiamo vigilato sulla conformità dello stesso alla legge, sia per quanto riguarda la sua struttura sia in riferimento ai contenuti non esclusivamente formali.

- abbiamo verificato altresì l'osservanza della legge in relazione alla predisposizione delle Relazione sulla gestione.

- nel procedimento di stesura del bilancio l'Organo amministrativo non si è avvalso della disposizione di cui all'art. 2423, c. 4 del Codice Civile per quanto riguarda le deroghe concesse nella redazione dello stesso.

- il bilancio è conforme ai fatti aziendali ed alle informazioni di cui siamo venuti a conoscenza nello svolgimento delle nostre funzioni.

- attestiamo peraltro di aver adempiuto alla verifica dei criteri di valutazione previsti di cui all'art. 2426 del Codice Civile e di aver sempre indirizzato la propria opera di vigilanza nell'ottica della conservazione dell'integrità del patrimonio sociale.

[redacted]

In considerazione di quanto evidenziato e tenendo conto delle informazioni ricevute dalla società il parere favorevole del Collegio sindacale alla proposta di bilancio ***è condizionato dalla ratifica da parte del Comitato Ingka del "Contratto preliminare di compravendita"già sottoscritto da Ikea Italia Retail Srl.***Ottenuta la ratifica nulla osta all'approvazione da parte dell'assemblea del Bilancio chiuso al 31/12/2012, così come formulato dall'Organo Amministrativo,

Non sussistono peraltro osservazioni in merito alla proposta dell'Organo Amministrativo circa la destinazione del risultato d'esercizio.

[redacted]

Abbiamo svolto la revisione contabile del progetto di bilancio chiuso al 31/12/2012.

La responsabilità della redazione del bilancio compete agli amministratori della società; è nostra invece la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile. Tale giudizio è infatti il frutto dell'articolata attività di revisione contabile, la quale si estrinseca nel compimento di più fasi successive tra le quali l'ultima è proprio l'emissione del giudizio sul bilancio e sulla sua attendibilità.

Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione contabile. In conformità agli stessi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il Bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi o se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione legale dei conti è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo. Il procedimento di revisione ha compreso l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel Bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori.

Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del presente giudizio professionale.

Lo Stato patrimoniale e il Conto economico correttamente presentano a fini comparativi i valori dell'esercizio precedente. Per il giudizio sul bilancio dell'esercizio precedente si fa riferimento alla Relazione emessa in riferimento a tale esercizio.

Sulla base dei controlli espletati e degli accertamenti eseguiti rileviamo, in via preliminare, che il progetto di bilancio sottoposto alle Vostre deliberazioni corrisponde alle risultanze della contabilità sociale e che, per quanto riguarda la forma e il contenuto, gli schemi di Stato patrimoniale e di Conto economico sono stati redatti nel rispetto della vigente normativa e con l'applicazione dei criteri esposti dall'Organo Amministrativo.

La Nota integrativa, nel rispetto dell'art. 2427 del Codice Civile, contiene informazioni sui criteri di valutazione e dettagliate informazioni sulle voci di bilancio.

La Relazione sulla gestione redatta dall'Organo Amministrativo ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile riferisce in maniera esauriente l'analisi sull'andamento della gestione nell'esercizio decorso.

In particolare, del nostro operato Vi riferiamo quanto segue:

- in base agli elementi acquisiti in corso d'anno possiamo affermare che nella stesura del bilancio sono stati rispettati i principi di redazione stabiliti dal Codice Civile, ed in particolare il principio della prudenza nelle valutazioni ed il principio di competenza economica.

- i libri ed i registri societari messi a nostra disposizione ed analizzati durante le verifiche periodiche sono stati tenuti secondo quanto previsto dalla normativa vigente; dalla verifica degli stessi abbiamo constatato la regolare tenuta della contabilità sociale, nonché la corretta rilevazione delle scritture contabili e dei fatti caratterizzanti la gestione.

- i criteri adottati nella formazione del progetto di bilancio ed esposti nella Nota integrativa risultano conformi alle prescrizioni di cui all'art. 2423 del Codice Civile e pertanto consentono di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica della società.

67

- Vi possiamo confermare che non si sono verificati casi eccezionali che imponessero di disapplicare singole norme di legge in ordine alla rappresentazione veritiera e corretta del bilancio (art. 2423 , 4° comma, del Codice Civile) o in ordine ai criteri di valutazione (art. 2423-bis, ultimo comma, del Codice Civile).

- in base agli elementi acquisiti e ai controlli effettuati possiamo affermare che sussiste il presupposto della continuità aziendale.

Per quanto sopra rappresentato, a nostro giudizio, il progetto di bilancio dell'esercizio in esame nel suo complesso è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico della società, in conformità alle norme ed ai principi contabili adottati per la formazione del bilancio.

In conformità a quanto richiesto dalla legge, abbiamo verificato la coerenza delle informazioni fornite nella relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio.

A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio.

Genova, 17/04/2013

Il Collegio sindacale

(Dott. Gianfranco Siface)

(Dott. Roberto Benedetti)

(Dott. Gian Alberto Mangiante)