Sviluppo Genova

sviluppo e promozione
di Genova e provincia

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2011

SVILUPPOGENOVASVILUPPOSVILUPPOGENOVASVILUPPOGENOVASVILUPPOSVILUPPOGENOVASVILUPPOGENOVASVILUPPOSVILUP

INDICE

ARGOMENTO	PAGINA
ORGANI SOCIALI	1
RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	3
BILANCIO	32
NOTA INTEGRATIVA	35
ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE	54
ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI	55
RENDICONTO FINANZIARIO	56
VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO	57
VARIAZIONE CESPITI	58
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE	59
RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE	62
DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA	63

ORGANI SOCIALI

Consiglio di Amministrazione per il triennio 2011-2013

Sig. Pier Giulio Porazza	Presidente e Amministratore Delegato	(1 e 2)
Rag. Gabriele Delmonte	Consigliere	(1 e 3)
Dott. Felice Negri	"	(1 e 4)
Avv. Giovanna Pescatore	"	(1)
Avv. Pier Paolo Traverso	"	(1)
Arch. Roberta Ferrari	"	(5)

(1) nominato dall'Assemblea il 3 maggio 2011;
(2) nominato dal Consiglio di Amministrazione il 5 maggio 2011.
(3) dimessosi il 12 ottobre 2011;
(4) dimessosi il 17 ottobre 2011;
(5) cooptato dal Consiglio di Amministrazione il 15 dicembre 2011.

ORGANI SOCIALI

Collegio sindacale
per il triennio 2009-2011

Dott.	Andrea Enrico Traverso	Presidente	(1)
Dott.	Giuseppe Privitera	Sindaco effettivo	(1)
Dott.	Gianfranco Siface	" "	(1)
Dott.	Gian Alberto Mangiante	Sindaco supplente	(1) e (2)
Dott.	Marcello Pollio	" "	(1)
Dott.	Alessandra Fizzotti	" "	(3)

(1) nominato dall'Assemblea il 13 maggio 2009;
(2) rassegnate le dimissioni in data 24 marzo 2010;
(3) nominata dall'Assemblea il 12 maggio 2010.

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 2011, redatto in conformità ai disposti del Codice Civile che sottoponiamo al Vostro esame, le cui variazioni rispetto all'esercizio 2010 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 31.12.2011.

Con questa relazione desideriamo fornirVi una chiara e veritiera analisi della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico dell'esercizio, nonché fornirVi l'informativa richiesta dal vigente art. 2428 del Codice Civile e segnalarVi gli aspetti salienti che hanno caratterizzato l'esercizio 2011 e le prospettive per i prossimi esercizi.

Il bilancio dell'esercizio 2011, posto alla Vostra attenzione per l'approvazione, rileva un utile ante imposte di Euro 186.978 (2010: Euro 98.037). Le imposte determinate sulle base delle norme attualmente in vigore e prudenzialmente senza stanziamento delle imposte differite attive, ammontano a Euro 184.096 (2010: Euro 93.008), pertanto, il risultato netto evidenzia un lieve utile di Euro 2.882 (2010: utile di Euro 5.029).

Occorre comunque ribadire, come noto, 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.

Come avremo modo di sottolineare nel prosieguo della relazione i più importanti avvenimenti che si sono verificati nel corso dell'esercizio 2011 sono stati relativi a:

Riassetto societario e organizzativo

Sulla base della delibera della Giunta Comunale del 30 settembre 2010 si è perfezionato nel primo semestre 2011 l'acquisto (13.5% dalla Filse/Regione Liguria e 17.5% dalla Provincia di Genova), da parte del Comune di Genova, della quota di controllo di Sviluppo Genova.

Il riassetto societario ha di fatto comportato una ridefinizione della "mission" dell'Azienda, che transita dal mero ruolo di "stazione appaltante" - ipotesi perseguita in questi ultimi anni per conto degli Enti pubblici soci - a quello di entità che si deve attivare direttamente e proporsi su tutte le più importanti e complesse operazioni immobiliari riguardanti la valorizzazione del territorio del Comune e Provincia di Genova.

A tal fine dopo aver conferito, nell'Assemblea Ordinaria di approvazione Bilancio 2010 tenutasi a maggio 2011, all'Amministratore Delegato anche la carica di Presidente, si è proceduto (9/2011) alla rivisitazione dell'oggetto sociale per non limitare le possibilità della società di cogliere alcune opportunità di mercato di

pubblico interesse. Pertanto, in considerazione del fatto che molto spesso le operazioni immobiliari, volte a favorire insediamenti di tipo industriale e commerciale, comportano anche la realizzazione di fabbricati destinati ad uso residenziale, si è proposto ai Soci di ampliare l'oggetto sociale per consentire alla Società di compiere, in aggiunta alla gestione di complesse operazioni immobiliari di trasformazione territoriale volte alla riqualificazione e riconversione di aree industriali tralasciate, anche attività immobiliare in ambito residenziale.

L'ampliamento dell'oggetto sociale appare estremamente importante per la Società e la Civica Amministrazione in quanto consente, da un lato di aumentare le potenzialità dell'azienda favorendo lo svolgimento di ulteriori attività complementari a quelle già svolte e, dall'altro, garantire alla città, attraverso operazioni a regia pubblica, lo sviluppo e la valorizzazione di complessi immobiliari e di aree situate nel comune di Genova.

.

Appalto dei lavori per la strada urbana di scorrimento a mare

Con riferimento a tale importante commessa - appaltata ad una R.T.I. (Carena – Codelfa e Omba) per 66.2 milioni di Euro - dopo l'approvazione tecnica del Progetto Esecutivo redatto dall'impresa e la verifica dei computi metrici estimativi, che ha portato, fatto piuttosto raro nel settore, ad ottenere un risparmio di circa 1,7 milioni di euro, si è addivenuti alla stipula dell'Atto Aggiuntivo ed alla totale consegna dei lavori (verbale sottoscritto dall'impresa senza l'apposizione di riserve) nei primi giorni di febbraio 2011.

Successivamente all'apertura del cantiere si è aperto un confronto con l'appaltatore in merito al maggior costo delle attività di bonifica bellica in sponda destra. L'ampliamento di tale intervento è la diretta conseguenza delle direttive pervenute dall'Autorità Militare (5° Reparto Infrastrutture di Padova) che, contrariamente a quanto ipotizzato nel progetto definitivo (bonifica superficiale), ha prescritto nuove metodologie di indagine (bonifica profonda) del suolo.

La perizia (redatta nel maggio 2011) condivisa tra le Parti dopo un prolungato confronto con l'Impresa, la cui richiesta era di circa 2,8 milioni di euro, ha quantificato il costo complessivo della bonifica bellica in sponda destra in un importo di circa 1,6 milioni di euro.

Sempre per quanto riguarda tale commessa occorre segnalare che nel settembre 2011, in occasione del secondo SAL, l'appaltatore ha apposto tre riserve nel registro di contabilità per complessivi 7,8 milioni di euro, perlopiù conseguenti a "danni per anomalo andamento dell'appalto" che l'Impresa ritiene di avere avuto in seguito al rallentamento dei lavori nel periodo necessario alla definizione delle attività di bonifica bellica soprariferite.

Pur trattandosi di rilievi del tutto infondati per la stazione appaltante il RUP della Società, confortato da alcuni pareri, ha ritenuto opportuno procedere, trattandosi di riserve superiori al 10% del valore dell'appalto, accettando di istituire la Commissione prevista dall'art. 240 D.Lgs. 163/06.

Nel corso dell'anno sono comunque proseguiti, seppur più lentamente rispetto alle previsioni formulate, i lavori in sponda destra del Polcevera (completamento del ponte provvisorio di cantiere, delle ultime demolizioni, fornitura degli impalcati di carpenteria metallica, pali e fondazioni, ecc.) per un valore della produzione 2011 pari a circa 7.4 milioni di euro.

Acquisto area Campi a seguito di un accordo con IKEA Italia Retail.

Per quanto concerne invece la prevista compravendita con IKEA Italia Retail (IKEA) dell'area di Ge-Campi occorre registrare un rallentamento dei tempi previsti sull'operazione in seguito a:

- un avvicendamento nel management dell'azienda IKEA;
- un allungamento dei tempi burocratici di convocazione, da parte del Comune, di una conferenza dei servizi referente per l'approvazione del progetto;

- incertezza in merito alla definizione con il Comune degli oneri di urbanizzazione (discussione in corso): tale elemento assume per IKEA particolare importanza in quanto la società deve predisporre un preciso budget di spesa dell'intero progetto da inviare all'approvazione della casa madre.

Si ricorda che in seguito ad un accordo preliminare del dicembre 2010 con IKEA, Sviluppo Genova ha acquisito nel maggio 2011 dal Comune di Genova, per un valore di 7.4 milioni di Euro, un compendio immobiliare con una superficie di 8.247 mq., sito in Genova Campi, confinante con l'attuale Centro Vendite IKEA.

L'accordo prevedeva, da parte di Sviluppo Genova, lo svolgimento nel corso del 2011 di tutte le attività tecniche, 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.

Una volta ottenuta l'approvazione del progetto da parte della holding capogruppo, IKEA si impegnava ad acquistare il complesso immobiliare, entro il termine ultimo del 30 aprile 2012, ad un prezzo concordato che consentiva a Sviluppo Genova di chiudere la commessa con un soddisfacente margine operativo.

In considerazione dello slittamento temporale dell'operazione è stata riformulata a fine dicembre 2011 una nuova Lettera di Intenti che, rispetto alla precedente versione, contiene alcune modifiche in merito a:

- tempistiche: la firma dell'accordo preliminare dovrà ora avvenire entro il 30 aprile 2012, mentre quella per il definitivo per il 30 settembre 2012 (prorogabile di ulteriori 6 mesi se richiesto da una delle Parti);
- pagamenti: in considerazione dell'aumento dei tassi di interesse bancari e delle nuove tempistiche è stato ottenuto da IKEA, al momento della firma dell'accordo preliminare, il pagamento di un anticipo più elevato.

La recente Conferenza dei Servizi (13/2/2012), convocata dal Comune, ha dato avvio al procedimento di approvazione del Progetto Definitivo nei termini proposti da IKEA e determinato i relativi oneri di urbanizzazione.

Negli sviluppi delle trattative è comunque anche emersa la possibilità di ottenere incarichi per lavori di sbancamento del terreno e di demolizione della palazzina ex magazzino Ilva per un importo complessivo stimato di circa 3/4 mil/Euro.

Area ex-Colisa

In merito all'area di proprietà denominata ex Colisa (circa 80.000 mq. a Genova-Campi), acquistata nel luglio 2010 dall'Autorità Portuale di Genova, per un importo di circa 4.6 milioni di Euro - già bonificata e destinata, sulla base del P.U.C. approvato dal Comune, ad insediamento industriale/commerciale – la Società ha, in seguito alla richiesta formulata da 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", al momento sospeso i due studi di fattibilità su 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 un importante incarico volto alla ricollocazione delle famiglie le cui attuali abitazioni interferiscono con il tracciato dell'opera.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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 2011 e che sono comunque approfonditi nel prosieguo della relazione:

- **FEBBRAIO 2011:**

- si prende in considerazione la possibilità di acquisire la società (detenuta dal Comune e Autorità Portuale di Genova) "Tunnel di Genova SpA", per completare l'aggiornamento del progetto del tunnel sottomarino di attraversamento della città per il cui completamento – la società ha già speso 3.3 milioni di euro per il progetto - vi è la disponibilità di una liquidità pari a circa 1.1 milioni di euro. Tale argomento, oggetto di discussione nei successivi Consigli di Amministrazione, è stato di fatto sospeso in attesa di ottenere i necessari chiarimenti politici in merito all'effettivo interesse a voler realizzare l'opera (costo stimato pari a circa 500 milioni di euro) da parte dell'ANAS e degli enti pubblici interessati.
- viene approvato il Piano Annuale delle attività previste per il 2011 nei confronti della mandataria Società per Cornigliano che oltre a prevedere l'avvio a regime dei lavori della "strada urbana di scorrimento a mare" contempla principalmente anche il completamento e l'avvio di alcuni grossi appalti di bonifica ambientale, il rifacimento degli esterni di Villa Serra e l'ultimazione delle demolizioni.

- **MARZO 2011:**

- esame della relazione per l'anno 2010 emessa dall'Organismo di Viglilanza (D.Lgs: 231/01) che non segnala particolari anomalie.
- approvazione bilancio 2010 e convocazione Assemblea Ordinaria dei Soci;

- **MAGGIO 2011:**

- conferma di Pier Giulio Porazza, già nominato Presidente da parte dell'ultima Assemblea dei soci, quale Amministratore Delegato della società per il triennio 2011-2013 e presentazione dei nuovi tre Consiglieri.

- rinnovo incarico triennale alla c.d. Commissione di Garanzia che opera quale comitato tecnico su tutti gli aspetti giuridico/legali con particolare riguardo all'intricata materia degli appalti pubblici e della loro assegnazione (uno o più membri del comitato fanno sempre parte delle Commissioni di gara).

- **LUGLIO 2011:**

- esame ed approvazione del Preconsuntivo - Budget 2011, che chiude con un risultato prima delle imposte di lieve positività;
- vengono proposte alcune modifiche allo statuto sociale che sono state poi recepite dall'Assemblea dei Soci (29 settembre 2011) - oltre a quanto già riferito nella precedente nota sul riassetto societario – anche:

* la riduzione a un massimo di 5 del numero dei consiglieri (9 in precedenza);
* la possibilità di operare al di fuori dei confini della Provincia nel caso in cui gli interessi degli enti pubblici locali travalichino tali limiti;
* la salvaguardia del mantenimento del 51% della società in mano pubblica senza specificare il nome dei soci (in precedenza si faceva riferimento a Comune e Provincia di Genova e alla Regione Liguria).

- viene deciso di predisporre un documento c.d. Protocollo di Intesa sulla legalità, da condividersi con l'azionista di riferimento (Comune di Genova), da siglare con la Prefettura della città al fine di consentire alla Stazione Appaltante la possibilità di escludere dalla procedura e da ogni subappalto, con conseguente non aggiudicazione o risoluzione dei contratti in corso, l'impresa nei cui confronti la Prefettura rilasci la c.d. "informazione atipica", fondata sull'accertamento di elementi che, pur non rivelatori di un fondato condizionamento mafioso, siano comunque rilevanti e tali da sconsigliare l'instaurazione o il mantenimento di un rapporto con la Pubblica Amministrazione.

- **SETTEMBRE 2011**

- viene presentata la situazione extra-contabile di bilancio dei primi sei mesi 2011 che presenta un risultato negativo di circa 0.1 milioni di euro. Ciononostante si prevede di chiudere l'esercizio 2011 in lieve positività in virtù essenzialmente dell'attività di progettazione dell'opera c.d. Sopraelevata Portuale svolta per conto di Autorità Portuale di Genova.

- **NOVEMBRE 2011**

- si prende atto delle dimissioni, per motivi di impegno professionale, dei due recentemente nominati consiglieri Gabriele Delmonte e Felice Negri;
- viene approvato l'accordo raggiunto con un'impresa artigiana per la locazione di un locale della ex cartiera di Voltri con opzione di acquisto da esercitarsi entro il sesto anno.

- **DICEMBRE 2011**

- si coopta quale consigliere di amministrazione l'arch. Roberta Ferrari;
- si riferisce in merito alla richiesta di una variante, richiesta dall'appaltatore della "strada urbana di scorrimento a mare", per la bonifica bellica in sponda sinistra del Polcevera. Si decide di predisporre una perizia di variante, che dovrà essere approvata dall'ente finanziatore Anas, prima di iniziare il confronto con l'impresa. Nel frattempo si procederà con ordine di servizio per la ripresa dei lavori.

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 2011 ed il suo raffronto con l'anno precedente. Tutti i dati sono comunque analizzati e descritti più analiticamente nelle Note Integrative e Allegati.

	Euro/000			Var.
	2011	**2010**	**Var.**	**%**
Dati reddituali				
Valore della produzione	22.134	13.441	8.693	65
Margine operativo lordo **(*)** – EBITDA	491	284	207	73
Risultato operativo – EBIT	464	252	212	84
Ammortamenti e svalutazioni	27	32	(5)	(15)
Proventi (oneri) finanziari	(276)	(121)	(155)	(128)
Utile (perdita) dell'esercizio	3	5	(2)	(40)
Cash-flow (**)	(8.701)	(4.339)	(4.362)	(101)
Dati patrimoniali e finanziari				
Capitale sociale	5.164	5.164	//	//
Patrimonio netto	4.245	4.242	3	//
Disponibilità nette (indeb.netto) **(**)**	(16.782)	(8.081)	(8.701)	(108)
Dipendenti al 31.12 (n.)	25	21	4	19

(*) comprensivo degli oneri diversi di gestione.
(**) l'incremento è legato all'acquisto (esborso di circa Euro 8,5 milioni) dell'area di Genova-Campi a seguito dell'accordo con IKEA, di cui abbiamo riferito in precedenza

INDICI PATRIMONIALI ED ECONOMICI

Si evidenziano di seguito alcuni fra i più significativi indici patrimoniali ed economici ottenuti nell'arco del 2011 e confrontati con quelli del 2010.

Indici Finanziari ed Economici Dati in Euro Migliaia		
	31/12/2011	***31/12/2010***
Grado di Indebitamento finanziario	3,9	1,9
ROE (Risultato Netto/Mezzi Propri)	/	0,12%
ROS (Risultato Operativo/Ricavi Operativi)	2.1%	1,87%

SITUAZIONE DELLA SOCIETA' E ANDAMENTO DELLA GESTIONE

I ricavi conseguiti dalla società nel corso del 2011, pari a circa 13.3 milioni di Euro (2010: circa 8.5 milioni di Euro), sono quasi totalmente attribuibili alle attività di demolizione, bonifica ed infrastrutturazione sviluppate a Ge-Cornigliano per conto della mandante 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 Genova Cornigliano, sono state:

Strada urbana di scorrimento a mare (importo a base d'asta di 102 milioni Euro aggiudicata per 66.2 milioni di Euro):

- concluse tutte le attività di demolizione (fra cui quella dell'impianto elettrofiltri che era ancora presente sulle aree), nonché la bonifica bellica delle aree di sponda destra del Polcevera;
- sostanzialmente completate tutte le opere di fondazione e di elevazione delle pile e delle spalle del futuro ponte, del viadotto e delle rampe di collegamento;

- è in fase di montaggio l'impalcato metallico del viadotto di ponente;
- è stato completato e collaudato il ponte di cantiere sul torrente Polcevera;
- stanno procedendo i lavori relativi al nuovo collettore fognario di valle (adeguamento rio Roncallo) e quelli per il collegamento, mediante sottopasso, tra Piazza Savio e le aree di cantiere;
- in sponda sinistra Polcevera (aree di Sampierdarena) sta per essere avviata la fase di bonifica bellica delle aree;
- è in via di completamento la progettazione esecutiva del c.d. lotto 10 relativa al proseguimento della strada da piazza Savio al casello autostradale di Genova Aeroporto.

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

- la prosecuzione ed il completamento di importanti e complesse bonifiche ambientali di alcune aree;
- l'effettuazione delle ultime residue demolizioni industriali ad eccezione della c.d. "torre piezometrica" il cui complesso abbattimento avverrà nei primi mesi del 2012;
- la riqualificazione urbana inerente il restauro e risanamento conservativo di Villa Serra i cui lavori, iniziati a fine 2010, saranno completati nel secondo trimestre 2012;
- la progettazione dell'area c.d. ex gasometri per adibirla a giardino pubblico.

La partenza dei cantieri della c.d. "strada urbana di scorrimento a mare", seppur non ancora completamente a regime, hanno consentito di chiudere l'esercizio 2011 con un incremento dei ricavi di circa 4,8 milioni di Euro, malgrado le problematiche insorte con particolare riguardo alle attività di bonifica bellica (di cui abbiamo riferito nella parte introduttiva della relazione).

Occorre ricordare che nonostante la lievitazione dei ricavi (+56%), 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 dell'analogo periodo 2010.

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, del valore complessivo di 1,9 milioni di Euro, iniziata in precedenti esercizi poi sospesa e terminata in corso d'anno, ha fatto registrare nel 2011 un valore della produzione pari a circa 718 migliaia di Euro.

Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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) – che vincolano la cessione (per un periodo di 10 anni dalla data di completamento dei lavori) dei locali/aree industriali solo a particolari tipi di piccole e medie imprese - si registra una fase di stallo essenzialmente dovuta:

- all'attuale situazione di grave crisi economica che ha colpito, in particolar modo, il settore degli investimenti immobiliari;

- alla penuria di liquidità registrata dal settore industriale, a causa della rigidità da parte del sistema bancario nella concessione di finanziamenti ipotecari a medio-lungo termine soprattutto alla piccola e media impresa;
- alla forte lievitazione dei tassi di interesse che hanno di fatto indotto la piccola/media impresa alla sopravvivenza operativa.

Sulle due commesse iscritte alla voce "Rimanenze" si registra:

Cartiera di Voltri

La vendita di un box per 29.200 Euro nei primi mesi del 2011 e la stipula (nov. 2011) di un "Contratto di locazione ad uso commerciale" e di un "Contratto d'opzione d'acquisto" con un'impresa artigiana della durata di 6 anni. L'accordo prevede che, in caso di esercizio del diritto d'opzione, il prezzo di compravendita convenuto in complessivi 400.000 Euro venga scontato di un valore pari al 50% degli affitti pagati sino alla data del rogito.

Tale formula, in considerazione della nota e perdurante crisi del mercato immobiliare (nel frattempo sono avvenuti contatti in tal senso anche con altre imprese), appare estremamente interessante e proponibile con un certo successo sul mercato in quanto può consentire alle aziende, che non hanno al momento i mezzi necessari o che pur avendoli preferiscono traguardare l'attuale periodo di crisi economica, di investire in altre attività, di ampliare/migliorare gli spazi a disposizione e/o la distribuzione logistica e/o il lay-out.

A fine 2011 la situazione complessiva della commessa (valutata al costo al netto dei contributi) si può così riassumere:

Euro/000

Rimanenze al netto dei contributi 31.12.10	3.643	
Costi sostenuti nel 2011	55	B
Costo del venduto	-29	C
Rimanenze al netto dei contributi 31.12.11	3.669	

La valutazione dei "ricavi attesi", che tiene conto dei valori medi delle vendite già effettuate, dell'opzione di acquisto sopramenzionata e dei prezzi di mercato praticati in zona, approssima il valore delle rimanenze a fine 2011 che, come ampiamente descritto nella Relazione sulla Gestione al Bilancio 2010, sono già al netto di una svalutazione di circa Euro 360 mila già recepita nei bilanci degli esercizi precedenti.

Ronco Scrivia

Nel corso del 2011 sono state completate le ultime opere "condominiali" di sistemazione viabilità e verde pubblico, conseguentemente è stata fatta richiesta al Comune di Ronco, così come previsto dagli accordi e dalla norma, di acquisire la proprietà dell'area pubblica (giardini, piazzali e opere viarie) destinata al servizio del complesso industriale e della comunità.

Il progetto, consistito nell'approntamento di un'area (suddivisa in 6 lotti di cui uno ceduto a luglio 2010) per la realizzazione di insediamenti produttivi per piccole e medie imprese, di superficie lorda utile di circa 30.000 mq. (comprensivo di capannoni a destinazione d'uso produttiva e di un immobile destinato a servizi) e di circa 19.000 mq. di piazzali, è ora in vendita a trattativa privata.

La commessa (valutata al costo al netto dei contributi) ha avuto a fine 2011 la seguente movimentazione:

Euro/000

Rimanenze al netto dei contributi 31.12.2010	3.347
Costi netti sostenuti nel 2011 (manutenzione e sistemazione area)	136
Rimanenze al netto dei contributi 31.12.2011	**3.483**

Occorre segnalare che per tutti i motivi precedentemente riferiti si è creata, dopo alcune manifestazioni di interesse da parte di due imprenditori locali che facevano sperare in un esito favorevole delle trattative, una situazione di stallo.

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.

Occorre sottolineare che i vincoli di destinazione imposti da Obiettivo 2 (in decadenza a fine 2017) rappresentano un grosso ostacolo alle vendite in quanto un paio di contatti avvenuti con due importanti società, 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 e dei debiti commerciali (rispettivamente pari a circa 5.1 e 5.3 milioni di Euro) dovuto esclusivamente alla maggiore attività effettuata a fine 2011 per conto di Società per Cornigliano S.p.A.

Al 31 dicembre 2011, in virtù dell'acquisto del complesso di Ge - Campi a seguito dell'accordo con IKEA il valore delle rimanenze e quello dell'indebitamento finanziario netto a breve della Società aumentano entrambi di circa 8,7 milioni di Euro.

A fronte di tale forte crescita dell'indebitamento a breve occorre però sottolineare:

- l'imminente trasformazione in mutuo ipotecario a m/l termine di gran parte del finanziamento a breve, pari a circa 4,6 milioni di Euro, ottenuto per l'acquisto dell'area ex Colisa, il cui rimborso dovrebbe essere "fronteggiato" dal canone di affitto che Società Autostrade riconoscerà, presumibilmente, a decorrere da fine 2012 inizio 2013;
- il rientro dall'esborso per l'acquisto dell'area di Ge-Campi, da rivendere ad IKEA, che, sulla base degli accordi in essere con quest'ultima, dovrebbe essere parzialmente rimborsato entro il 30 aprile 2012 (3.5 milioni di euro) ed estinto entro la fine del primo semestre 2013.

Depurando dall'indebitamento a breve tali due situazioni ci si attesta su un fisiologico valore inferiore a 4 milioni di Euro, sostanzialmente originato dalle operazioni immobiliari di Voltri e Ronco Scrivia, di cui abbiamo riferito in precedenza, il cui valore immobiliare che si aggira sugli oltre 7 milioni di Euro, risulta più che adeguato alla "copertura" del rischio.

Al 31 dicembre 2011 si rileva la concessione di fidi bancari sul breve per circa 20 milioni di Euro, di cui circa 12 milioni di Euro (IVA esclusa) sono stati utilizzati per l'acquisto delle due aree industriali c.d. ex Colisa e Ge-Campi/IKEA di cui abbiamo riferito a più riprese.

PERSONALE E ORGANIZZAZIONE

L'organico, al 31 dicembre 2011 pari a 25 unità (2010: 21 unità), risultava così costituito:

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

Il numero medio dei dipendenti nel periodo è stato pari a 22,5 unità .

Nel corso dell'esercizio 2011, così come nel 2010, la Società si è avvalsa - in particolar modo per far fronte alle necessità di elaborare studi di massima/fattibilità su diverse operazioni immobiliari che si vogliono perseguire nonché per seguire direttamente i lavori e la loro contabilità nel cantiere di Ge-Cornigliano – di tecnici assunti a tempo determinato.

E' sempre in corso la causa promossa presso il Tribunale Civile di Genova, Sezione lavoro, da parte del precedente Direttore Amministrativo (dott. Salvatore Saffioti) 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 2011 tale causa, dopo un dibattito iniziale in cui il giudice ha chiesto se era possibile una conciliazione esclusa dalle parti, non ha fatto registrare alcun passo in avanti se non il passaggio della vertenza ad altro giudice.

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

Il costo del lavoro risulta sostanzialmente allineato a quello del 2010. Depurando però da tale costo 2010 il riaddebito delle sei persone distaccate per 3 mesi presso Infrastrutture Liguria (assunte poi da quest'ultima con effetto 1 aprile 2010), pari a 105 mila Euro, si registrerebbe un aumento di circa l'8%.

Tale lievitazione è imputabile, oltre a un fisiologico aumento del costo del lavoro di qualche punto percentuale, all'assunzione a tempo determinato (sett. 2011) di un esperto direttore operativo di cantiere (impiegato, con l'avvio finalmente a regime dei lavori di cantiere, sull'importante commessa della "strada urbano di scorrimento a mare") e di tre giovani tecnici (di cui due già assunti a tempo determinato lo scorso esercizio per periodi più brevi) a supporto dell'oberata struttura di progettazione lavori.

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 degli 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 - ha nominato nel febbraio 2010 un Organismo di Vigilanza composto da due membri, uno interno e l'altro esterno, scelto fra professionisti dotati di specifiche e comprovate competenze ed esperienze in materia aziendale ed in attività ispettive.

Tale organismo di durata triennale, che nello svolgimento delle sue funzioni si avvale di professionisti esterni (in materia ambientale e di sicurezza sul lavoro) e 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 promuoverne l'aggiornamento.

Con tale nomina, 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 nel 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.

Al momento si sta procedendo ad una revisione/aggiornamento delle procedure in essere:

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

- Rischi di mercato:

il prosieguo anche nel 2011 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 l'abnorme lievitazione dei tassi di interesse portata avanti dagli istituti bancari, 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'acquisizione di nuove interessanti operazioni immobiliari in partnership con altri soggetti privati/pubblici.

Non subisce alcuna influenza dall'attuale fase recessiva invece la grossa attività operativa in corso sul recupero e infrastrutturazione dell'area ex Ilva di Ge-Cornigliano e in misura minore quella sull'attività volta all'ampliamento di IKEA ed alla locazione dell'area ex Colisa ad Autostrade.

- ***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, ponendo particolare attenzione ai riferimenti normativi (anche per ottemperare ai rischi operativi), di un chiaro funzionigramma e si avvale 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 di assegnazione appalti.

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.c.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Per quanto concerne le attività in "portafoglio", nel corso del 2012 e biennio successivo, proseguiranno i lavori svolti, con mandato di Società per Cornigliano SpA, sulle aree ex Ilva, con particolare riguardo:

- con l'avvio del cantiere della nuova strada urbana di scorrimento a mare sono finalmente avviate a regime le significative opere infrastrutturali che si prevede termineranno verso la fine del 2014;

- 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 nel corso dei primi mesi 2013;

- la chiusura dei lavori di pertinenza Anas di viabilità in sponda destra sul Polcevera (primo sublotto) è prevista nel corso del 2012, così come la progettazione esecutiva del secondo e terzo sublotto, i cui lavori sono previsti partire nel corso del 2013;

- l'assegnazione dei lavori per il collegamento della strada urbana di scorrimento a mare con l'autostrada di Genova - Aeroporto sarà effettuata a fine 2012 mentre i lavori saranno svolti nel corso del successivo triennio;

- nel corso del 2012 proseguiranno e si completeranno le importanti attività di bonifica ambientale dell'area c.d. AUC II, così come le ultime residue demolizioni industriali (torre piezometrica);

- i lavori di riqualificazione urbana inerenti il restauro e risanamento conservativo di Villa Serra, iniziati a fine 2010, termineranno entro la fine del primo semestre 2012.

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 2011 sono stati perlopiù indirizzati ad individuare le migliori opportunità di riqualificazione territoriale e/o immobiliare presenti sul territorio locale.

A tale riguardo si segnala che sono in corso di valutazione, sempre sotto la regia dell'Azionista di riferimento, alcune complesse ed importanti operazioni immobiliari che potranno coinvolgere la Società anche nella fase realizzativa (tra queste si segnala l'intervento volto alla ricollocazione delle famiglie le cui abitazioni interferiscono con il tracciato della c.d. Gronda, per le quali si prevede l'edificazione di nuovi edifici su terreno comunale).

Per non limitare la possibilità alla Società di cogliere alcune opportunità di mercato di pubblico interesse ed in considerazione del fatto che molto spesso le operazioni immobiliari, volte a favorire insediamenti di tipo industriale e commerciale, comportano anche la realizzazione di fabbricati destinati ad uso residenziale, la Giunta Comunale ha approvato, nel corso del 2011, l'ampliamento dell'oggetto sociale per consentire alla Società di compiere anche attività immobiliare in ambito residenziale.

L'ampliamento dell'oggetto sociale appare estremamente importante per la Società e la Civica Amministrazione in quanto consentirà, da un lato di aumentare le potenzialità dell'azienda favorendo lo svolgimento di ulteriori attività complementari a quelle già svolte e, dall'altro, garantire alla città, attraverso operazioni a regia pubblica, lo sviluppo e la valorizzazione di complessi immobiliari e di aree situate nel Comune di Genova.

Occorre sottolineare che nell'ambito dei lavori relativi alle infrastrutture strategiche ed alla riqualificazione e riconversione di aree dismesse, finalizzata allo sviluppo di nuove attività produttive, la Società sta vagliando alcune importanti operazioni immobiliari (tra queste segnaliamo per importanza – circa 100 milioni di euro il valore complessivo dell'eventuale intervento - l'analisi di fattibilità volta all'acquisto e trasformazione in un grosso centro commerciale/residenziale e parking della grossa rimessa AMT sita a Ge-Staglieno).

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

Occorre infine segnalare l'incarico ricevuto da alcuni imprenditori privati, per assisterli nella contrattazione con Società Autostrade, in merito all'ammontare dell'indennità di esproprio che percepiranno, e per gestire in toto la loro dislocazione in altri locali a Ge-Campi o Ge-Bolzaneto.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE AL 31.12.11

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

Contratto di mandato con Società per Cornigliano SpA: piano annuale delle attività previste per il 2012.

Con riferimento all'art. 6.1 del Contratto di Mandato (rinnovato lo scorso esercizio per il triennio 2011-2013), in essere tra la nostra Società e Società per Cornigliano S.p.A, i Consigli di Amministrazione delle due aziende hanno approvato il Piano Annuale delle attività previste per il 2012 (si stima un fatturato pari a circa 45 milioni di Euro) nonché l'aggiornamento del cronoprogramma degli interventi ad oggi pianificati.

Relazione annuale 2011 da parte dell'Organismo di Vigilanza (OdV)

Dalla relazione annuale dell'Organismo di Vigilanza è emerso che:

- l'applicazione del Modello 231 non è ancora a regime, sia per la complessità delle procedure che in taluni casi sono apparse eccessivamente "burocratizzate", sia perché non ancora completamente recepite da parte della esigua struttura aziendale a causa dell'eccesso di adempimenti presenti in alcuni dei modelli adottati;
- a seguito dell'estensione ai nuovi reati del D.Lgs 231/2001 (in particolare in materia ambientale a seguito della nuova recente normativa) occorrerebbe affidare la mappatura dei nuovi rischi ed il conseguente aggiornamento del modello a società esterna preposta.

Si è pertanto proceduto ad affidare a soggetto abilitato un incarico volto sia a recepire i nuovi reati, sia alla rivisitazione delle procedure aziendali.

Strada urbana di scorrimento a mare

In merito ad un contenzioso con l'ATI esecutrice dei lavori sull'entità da corrispondergli per la bonifica bellica in sponda sinistra del Polcevera, quantificati da Sviluppo Genova pari a circa 0.5 milioni di Euro, è stata ottenuta (inizio marzo 2012) l'approvazione dell'ANAS alla variante.

Operazione Immobiliare Via Spataro

E' al momento in esame l'eventuale acquisizione (circa 1.3 milioni di Euro) dal Comune di un edificio industriale dimesso (circa 1.100 mq.), ubicato in Via Spataro a Genova Sampierdarena, nella zona compresa tra il centro commerciale di Fiumara e la linea ferroviaria, al fine di realizzare un edificio a destinazione commerciale e residenziale (investimento complessivo pari a circa 7.0 milioni di Euro) con la possibilità di usufruire dell'ampliamento edilizio concesso dalla legge denominata "piano casa" (circa 3.000 mq. di SLU e 1.100 mq. di parcheggi interrati).

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 31.12.2011, così come Vi è stato presentato, da cui emerge un utile netto di Euro 2.882.

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

- di approvare il Bilancio d'Esercizio di Sviluppo Genova chiuso al 31 dicembre 2011, comprensivo della Nota Integrativa e della Relazione sulla Gestione, che espone un patrimonio netto pari a Euro 4.245.004
- di destinare l'utile d'esercizio 2011 pari a Euro 2.882 a parziale copertura delle perdite portate a nuovo.

Cogliamo l'occasione per segnalarVi che, con l'approvazione del bilancio al 31.12.2011, l'Assemblea dovrà deliberare:

- la nomina dell'arch. Roberta Ferrari, cooptata nel Consiglio di Amministrazione del 15.12.2011 (in sostituzione del dimissionario rag. Delmonte) Consigliere della Società, il cui mandato scadrà con quello degli altri Consiglieri: assemblea di approvazione del bilancio 31.12.2013;
- il rinnovo, per gli esercizi 2012-2013 e 2014, del Collegio Sindacale venuto a scadenza per fine triennio, determinando:
  - l'emolumento spettante al Presidente ed ai Sindaci effettivi;
  - il corrispettivo per l'incarico di Controllo Contabile che, ai sensi dell'art. 27.6 dello Statuto, compete al Collegio Sindacale.

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, 29 marzo 2012

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

			bilancio al 31.12.2011	bilancio al 31.12.2010	differenza
		ATTIVO			
A		CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0	0
B		IMMOBILIZZAZIONI			
	I	Immobilizzazioni immateriali	0	0	0
	II	Immobilizzazioni materiali			
		altri beni	**21.906**	**27.942**	**(6.036)**
		Totale immobilizzazioni materiali	**21.906**	**27.942**	**(6.036)**
	III	Immobilizzazioni finanziarie			
		partecipazioni in :			
		imprese controllate	0	0	0
		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	**46.906**	**52.942**	**(6.036)**
C		ATTIVO CIRCOLANTE			
	I	Rimanenze			
		di iniziative edilizie	13.118.993	5.252.590	7.866.403
		di aree per Obiettivo 2	7.152.016	6.990.348	161.668
		di prestazione su accordi	1.402.381	684.124	718.257
		Totale rimanenze	**21.673.390**	**12.927.062**	**8.746.328**
	II	Crediti			
		verso clienti	8.986.022	3.929.869	5.056.153
		tributari	1.244.930	835.243	409.687
		imposte anticipate			
		- su fondo rischi e oneri	17.049	17.049	0
		verso altri			
		parte esigibile entro l'esercizio successivo	26.019	43.775	(17.756)
		Totale crediti	**10.274.021**	**4.825.936**	**5.448.085**
	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	82.235	6.312	75.923
		Totale disponibilità liquide	**82.235**	**6.312**	**75.923**
		TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	**32.029.645**	**17.759.310**	**14.270.335**
D		RATEI E RISCONTI	**5.825**	**7.146**	**(1.321)**
		TOTALE ATTIVO	**32.082.376**	**17.819.398**	**14.262.978**

SVILUPPO GENOVA S.p.A.
Il Presidente e Amministratore Delegato
Pier Giulio Porazza

		bilancio al 31.12.2011	bilancio al 31.12.2010	differenza
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**	(925.669)	(930.698)	5.029
IX	**Risultato dell'esercizio**	2.882	5.029	(2.147)
	TOTALE PATRIMONIO NETTO	**4.245.004**	**4.242.122**	**2.882**
B	FONDI PER RISCHI E ONERI			
	Altri	86.950	39.986	46.964
	Totale fondi per rischi ed oneri	**86.950**	**39.986**	**46.964**
C	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	**229.788**	**196.858**	**32.930**
D	DEBITI			
	verso banche entro l'esercizio successivo	16.864.466	8.086.862	8.777.604
	verso banche oltre l'esercizio successivo	0	0	0
	acconti	1.191.453	199.834	991.619
	verso fornitori	9.014.381	4.698.867	4.315.514
	tributari	147.363	91.056	56.307
	verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	113.776	114.288	(512)
	verso altri	189.195	114.525	74.670
	Totale debiti	**27.520.634**	**13.305.432**	**14.215.202**
E	RATEI E RISCONTI	**0**	**35.000**	**(35.000)**
	TOTALE PASSIVO	**32.082.376**	**17.819.398**	**14.262.978**
		0	0	0

CONTI D'ORDINE

Garanzie personali prestate/impegni	2.831.599	1.390.108	1.441.491
Garanzie reali prestate/impegni	0	0	0
Altri Conti d'Ordine	9	9	0
Totale conti d'ordine	**2.831.608**	**1.390.117**	1.441.491

SVILUPPO GENOVA S.p.A.
Il Presidente e Amministratore Delegato
Pier Giulio Porazza

	CONTO ECONOMICO	Esercizio 2011	Esercizio 2010	differenza
A	**VALORE DELLA PRODUZIONE**			
	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.335.015	8.544.835	4.790.180
	Variazione delle rimanenze			
	di iniziative edilizie	7.866.403	4.626.900	3.239.503
	di aree da progetti obiettivo 2	161.668	(416.605)	578.273
	di prestazioni su accordi	718.257	680.112	38.145
	Altri ricavi e proventi	53.036	6.064	46.972
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	**22.134.378**	**13.441.306**	**8.693.072**
B	**COSTI DELLA PRODUZIONE**			
	Costi per servizi	**(19.870.015)**	**(11.471.219)**	**(8.398.796)**
	Costi per il godimento di beni di terzi	**(89.325)**	**(81.131)**	**(8.194)**
	Costi per il personale			
	Salari e stipendi	(1.107.330)	(1.089.534)	(17.796)
	Oneri sociali	(349.127)	(359.244)	10.117
	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	(78.799)	(78.013)	(786)
	Totale costi per il personale	**(1.535.256)**	**(1.526.791)**	**(8.465)**
	Ammortamenti e svalutazioni			
	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	(21.414)	21.414
	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	(7.014)	(10.587)	3.573
	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	(20.000)	0	(20.000)
		(27.014)	**(32.001)**	**4.987**
	Accantonamenti per rischi e oneri	**(50.000)**	**0**	**(50.000)**
	Oneri diversi di gestione	**(99.041)**	**(77.974)**	**(21.067)**
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	**(21.670.652)**	**(13.189.116)**	**(8.481.536)**
	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	**463.726**	**252.190**	**211.536**
C	**PROVENTI E ONERI FINANZIARI**			
	Altri proventi finanziari			
	proventi diversi dai precedenti:			
	verso altri	5.978	378	5.600
	Totale altri proventi finanziari	5.978	378	5.600
	Interessi e altri oneri finanziari			
	verso altri	(282.287)	(121.841)	(160.446)
	Totale interessi e altri oneri finanziari	**(282.287)**	**(121.841)**	(160.446)
	TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	**(276.309)**	**(121.463)**	**(154.846)**
D	**RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE**	0	0	0
E	**PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI**			
	Proventi	768	13.370	(12.602)
	Oneri	(1.207)	(46.060)	44.853
	Totale delle partite straordinarie	**(439)**	**(32.691)**	**32.251**
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**186.978**	**98.037 0**	**88.941**
	Imposte sul reddito dell'esercizio			
	imposte correnti	**(184.096)**	**(93.008)**	**(91.088)**
	imposte differite e anticipate	0	0	**0**
	Totale imposte	**(184.096)**	**(93.008)**	**(91.088)**
	UTILE DEL PERIODO	**2.882**	**5.029**	**(2.147)**

SVILUPPO GENOVA S.p.A.
Il Presidente e Amministratore Delegato
Pier Giulio Porazza

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 2011

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, fino all'approvazione del bilancio dell'esercizio corrente.
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 tre illustri giuristi, 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 membri, uno interno (responsabile del controllo di gestione) e l' altro esterno (dottore commercialista) scelti fra professionisti dotati di specifiche e comprovate competenze ed esperienze in materia aziendale ed in attività ispettive.

Tale organismo di durata triennale (2010-2012), 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 2011 sono stati i seguenti:

- Immobilizzazioni immateriali

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

- Immobilizzazioni materiali

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

Le aliquote di ammortamento utilizzate sono le seguenti:

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

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

- Immobilizzazioni finanziarie

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

- Rimanenze

Le rimanenze sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori, e il presunto valore di realizzazione desunto dall'andamento del mercato, ridotto dei costi diretti di vendita.
Le rimanenze di iniziative edilizie in proprio, di aree da valorizzare e di aree Obiettivo 2 sono valutate al costo, al netto dei relativi contributi maturati, aumentato degli oneri accessori sostenuti.
Le rimanenze relative ai servizi di durata pluriennale, qualora rispettino i requisiti previsti dal principio contabile OIC 23, 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.

- 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.

- 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:

	31.12.2011	31.12.2010	variazione
Concessioni licenze marchi e diritti simili	139	139	0
- Ammortamenti cumulati	139	(139)	0
	0	0	0
	====	====	=====

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono calcolati sistematicamente a quote costanti in cinque esercizi; l'ammortamento di competenza dell'esercizio 2011 è pari a Euro 0 in quanto risultano già completamente ammortizzate.

B.II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Altri beni

La composizione di tale voce è la seguente:

	31.12.2011	31.12.2010	Variazione
Macchine d'ufficio elettroniche	89	88	1
Mobili e arredi	60	60	0
Attrezzature varie d'ufficio	24	24	0
Automezzi	20	20	0
- Fondi ammortamento	(171)	(164)	(7)
	22	28	(6)

Gli ammortamenti sono calcolati sistematicamente sulla base dei criteri e della vita utile precedentemente enunciati; l'ammortamento dell'esercizio 2011 è pari ad Euro 7 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:

	31.12.2011	31.12.2010	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:

	31.12.2011	31.12.2010	variazione
Rimanenze iniziative edilizie in proprio	13.119	5.253	7.866
Rimanenze di aree per Obiettivo 2	7.152	6.990	162
Rimanenze per prestazioni pluriennali	1.402	684	718
	21.673	12.927	8.746
	====	====	====

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

	31.12.2011	31.12.2010	Variazione
Terreni S.Quirico – Edificio produttivo	71	71	0
Area ex Colisa di Genova Campi	5.344	5.182	162
Complesso immobiliare a Ge-Campi	7.704	0	7.704
	13.119	5.253	7.866
	====	====	====

Per quanto riguarda la voce Terreni di San Quirico – Edificio produttivo non si sono verificati movimenti nel corso dell'anno.
La Società, in considerazione della richiesta di spazi industriali nell'area di S. Quirico, ha predisposto, trattandosi di terreni edificabili, uno studio preliminare per la costruzione di un capannone industriale. Al momento il progetto è ancora in fase di studio, visto anche la crisi del mercato immobiliare.

Relativamente all'Area ex Colisa, acquistata da Autorità Portuale di Genova nel luglio 2010 per circa Euro 4.627 mila – a cui occorre sommare il valore (pari ad Euro 555 mila) di una palazzina, presente sulla stessa area, ma acquisita in anni precedenti – l'aumento è legato ai costi di manutenzione e spese gestionali (Euro 75 mila) ed agli oneri finanziari sostenuti dalla Società direttamente correlati a tale operazione (Euro 87 mila).
Su tale area, cosiddetta ex Colisa, di complessivi 80 mila mq., di cui abbiamo riferito ampiamente nella relazione sulla gestione, è in corso, in seguito alla richiesta di Autostrade, una trattativa per locare l'area per realizzare il campo base dei lavori della cosiddetta Gronda di Ponente.
Autostrade prima di prendere impegni formali è in attesa dell'approvazione - una volta ottenute le autorizzazioni da parte della Regione in merito alla conformità urbanistica dell'intervento - del progetto da parte dell'ente concedente ANAS.

Per quanto concerne l'acquisto del "Complesso immobiliare a Ge-Campi" di cui è stato già riferito nella Relazione sulla Gestione al paragrafo "Situazione della Società e andamento della gestione" si ricorda come, a seguito di un Accordo Preliminare con IKEA del dicembre 2010, poi rivisto e nuovamente siglato nel dicembre 2011, Sviluppo Genova ha acquisito (maggio 2011) dal Comune di Genova, per un valore di 7.4 milioni di Euro (oltre spese notarili e il versamento dell'IVA) un compendio immobiliare con una superficie di 8.247 mq., sito in Genova Campi, confinante con l'attuale Centro Vendite IKEA.
L'accordo prevede, da parte di Sviluppo Genova, lo svolgimento di tutte le attività tecniche, 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.
IKEA a sua volta, dopo aver ottenuto l'approvazione del progetto da parte della holding capogruppo, si impegna ad acquistare il complesso immobiliare, entro il termine ultimo del 30 aprile 2013 (prorogabile di ulteriori 6 mesi se richiesto da una delle Parti).

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.

	31.12.2011	31.12.2010	Variazione
Ex Cartiera di Voltri	3.669	3.643	26
Ronco Scrivia Loc. Isolabuona	3.483	3.347	136
	7.152	6.990	162
	====	====	====

La rimanenza della commessa ex Cartiera di Voltri ha avuto nel corso dell'esercizio in chiusura la seguente movimentazione: è stata incrementata dei costi sostenuti nell'esercizio pari ad Euro 55 mila e decrementata, per la vendita di un box effettuata nei primi mesi del 2011, per Euro 29 mila. Si sottolinea poi la stipula (nov. 2011 - per un periodo di 6 anni) con un'impresa artigiana di un "Contratto di locazione ad uso commerciale" accompagnato da un "Contratto d'opzione d'acquisto". Tale accordo prevede, in caso di esercizio del diritto d'opzione, che il prezzo di compravendita già convenuto in complessivi 400.000 Euro venga scontato di un valore pari al 50% degli affitti pagati sino alla data del rogito.Il valore delle rimanenze della Cartiera di Voltri – come abbiamo avuto modo di argomentare ampiamente lo scorso esercizio - è al netto di complessivi circa Euro 360 mila di svalutazioni effettuate in precedenti esercizi.

Per quanto riguarda Ronco Scrivia si è provveduto ad incrementare il valore della commessa per i costi sostenuti nel periodo.

Si rimanda alla Relazione sulla Gestione, al paragrafo "Situazione della società e andamento della gestione", l'informativa sulle due operazioni immobiliari e le considerazioni in merito alla situazione di mercato.

	31.12.2011	31.12.2010	Variazione
Rimanenze per prestazioni pluriennali	1.402	684	718
	====	====	====

Le Rimanenze per prestazioni pluriennali, rappresentano l'avanzamento della commessa relativa alla progettazione definitiva della sopraelevata portuale già totalmente consegnata al committente ma per la quale si è in attesa di eventuali rilievi da parte sia degli uffici tecnici dell'Autorità Portuale di Genova che della Conferenza dei Servizi di prossima convocazione.

C.II) CREDITI

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2011	31.12.2010	Variazione
Crediti verso Clienti			
- esigibili entro 12 mesi	9.279	4.253	5.026
Fondo svalutazione crediti	(293)	(323)	30
Crediti tributari	1.245	835	410
Crediti per imposte anticipate	17	17	0
Crediti verso altri			
esigibili entro 12 mesi	26	44	(18)
	10.274	4.826	5.448
	====	====	====

Non esistono crediti con durata superiore a 1 anno.
I crediti verso clienti includono crediti per fatture emesse per Euro 1 milione e 471 mila costituiti:

- Euro 1 milione e 226 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 9 mila verso l'Amministrazione di Condominio della Palazzina Servizi del distretto logistico 23C di Bolzaneto;

I crediti per fatture da emettere per totali Euro 7 milioni e 808 mila risultano interamente nei confronti di Società per Cornigliano S.p.A.

Il Fondo Svalutazione Crediti pari ad Euro 293 mila è ritenuto prudente e adeguato a fronte di eventuali insolvenze.

I crediti tributari sono relativi al credito IVA (Euro 835 mila al 31 dicembre 2010), il cui forte incremento è dovuto all'acquisto dell'area IKEA.

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	31.12.2011				31.12.2010			
	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 31.12.2011			
	Ammontare delle differenze temporanee		Effetto fiscale	
	Ires	Irap	Ires	Irap
			27,50%	3,90%
Imposte anticipate				
Svalutazione Crediti	220	-	61	-
F. rischi generici	87	87	24	3
Svalutazione magazzino	463	463	127	18
Interessi passivi non dedotti	248	-	68	-
Compensi amministratori	-	-	-	-
Totale imposte anticipate teoriche			**280**	**21**

301

I crediti verso altri pari ad Euro 28 mila sono costituiti da depositi cauzionali e altre partite varie minori.

C.IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2011	31.12.2010	Variazione
Depositi bancari	82	6	76
	=====	=====	====

Sono relative alle giacenze sui conti correnti intrattenuti presso le banche alla chiusura dell'esercizio.
La variazione rispetto allo scorso esercizio è dovuta ad alcuni incassi pervenuti a fine 2011 e pertanto non immediatamente utilizzati a copertura dell'indebitamento.

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

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2011	31.12.2010	Variazione
Risconti attivi	6	7	(1)
	6	7	(1)
	====	====	====

I risconti attivi si riferiscono essenzialmente a costi per polizze assicurative sostenuti nell'esercizio ma di competenza dell'esercizio successivo.

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

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

	31.12.2010	31.12.2010	Variazione
I) Capitale Sociale	5.164.500	5.164.500	0
IV) Riserva Legale	3.291	3.291	0
VIII) Perdite a nuovo	(925.669)	(930.698)	5.029
IX) Risultato dell'esercizio	2.882	5.029	(2.147)
	4.245.004	4.242.122	2.882
	=======	=======	=======

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 2010 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 2010.

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:

	31.12.2011	31.12.2010	Variazione
Fondo per rischi e oneri	87	40	47
	87	40	47
	=====	=====	=====

Il fondo per rischi ed oneri al 31 dicembre 2011 fronteggia i costi ancora da sostenere sulla commessa c.d. "PIP IIa fase" e quelli 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.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2011	31.12.2010	Variazione
Fondo T.F.R	230	197	33

La movimentazione dell'esercizio 2011 si può così dettagliare:

Fondo T.F.R al 31.12.2010	197
Liquidato	(23)
Trasferito ai Fondi Pensione	(22)
Accantonato	78
Totale fondo T.F.R. al 31.12.2011	230
	====

L'importo liquidato in corso d'anno è essenzialmente dovuto all'accoglimento di una richiesta di parziale pagamento anticipato e alla chiusura del rapporto di lavoro con alcuni dipendenti assunti a tempo determinato.

D) DEBITI

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2011	31.12.2010	Variazione
Banche	16.865	8.087	8.778
Acconti	1.191	200	991
Fornitori	9.014	4.699	4.315
Tributari	147	91	56
Istituti di previd. e sicurezza sociale	114	114	0
Altri debiti	189	114	75
	27.520	13.305	14.215
	=====	=====	=====

I Debiti verso banche in essere al 31 dicembre 2011 sono relativi a finanziamenti a breve termine e scoperti di conto corrente a fronte di fidi concessi per complessivi circa Euro 20 milioni.

L'incremento rispetto all'esercizio precedente è da attribuirsi esclusivamente all'acquisto dell'area IKEA, il cui "rientro", come abbiamo ampiamente riferito nella nota sulla voce Rimanenze, è previsto a breve termine.

Dell'attuale indebitamento ricordiamo poi che un ammontare di Euro 4.6 milioni, legato all'operazione immobiliare c.d. ex Colisa, sarà – in attesa di locare l'area alla società Autostrade dopo l'approvazione del progetto della Gronda di Ponente da parte di Anas – 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 da clienti fatturati a Società per Cornigliano per l'attività di progettazione definitiva della sopraelevata portuale, svolta da quest'ultima su incarico dell'Autorità Portuale di Genova,.

I Debiti verso fornitori, principalmente legati ai lavori appaltati per l'area di Genova Cornigliano, sono costituiti da fatture ricevute per Euro 4 milioni e 272 mila e da fatture da ricevere per Euro 4 milioni e 742 mila.
Nel 2010 il debito per fatture ricevute era pari ad Euro 1 milione e 225 mila e quello per fatture da ricevere era pari ad Euro 3 milioni e 474 mila. L'aumento è legato ai maggiori lavori svolti per la strada lungomare.

I Debiti tributari sono relativi per Euro 90 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 92 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 93 mila.

Non esistono al momento debiti a medio e lungo termine.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

	31.12.2011	31.12.2010	Variazione
Ratei Passivi	0	0	0
Risconti passivi	0	35	(35)
Totale Ratei e Risconti passivi	0	35	(35)
	====	====	

La voce risconti passivi del 2010 era relativa agli incassi anticipati di un affitto dell'area di Ronco Scrivia di competenza 2011.

CONTI D'ORDINE

Garanzie personali prestate:

- a garanzia della corretta esecuzione dell'attività di smantellamento, demolizione e bonifica nell'area ex Ilva di Cornigliano è stata indicata la fideiussione a favore della Provincia di Genova per Euro 1.029.400;
- nell'esercizio in chiusura è stata restituita alla Provincia di Genova la fidejussione di Euro 202.000 a suo tempo emessa a garanzia del corretto intervento di riutilizzo di terre e rocce da scavo e di materiali da demolizione frantumati all'interno dell'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 fideiussione a favore del Comune di Genova per Euro 51.480.
- nel corso dell'esercizio in chiusura, a garanzia della corretta esecuzione dell'intervento di bonifica relativo alla zona AUC II di Cornigliano è stata emessa una fideiussione di Euro 875.239,31 pari al 50% della stima economica dell'intervento;
- nel corso dell'esercizio in chiusura, a garanzia dell'esatto pagamento da parte di Sviluppo Genova S.p.A. a Snam Rete Gas S.p.A. dell'ammontare che verrà fatturato a consuntivo al termine dei lavori relativi ai raccordi terminali della viabilità da ponte Pieragostini a Lungomare Canepa, è stata emessa una fideiussione di Euro 194.400;
- nel corso dell'esercizio in chiusura, a garanzia della corretta esecuzione dell'intervento di bonifica dell'area in sponda sinistra del Torrente Valpolcevera, il Comune di Genova ha richiesto il rilascio di 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 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 13 milioni e 255 mila per le attività in corso nel cantiere di Cornigliano;
- Euro 29 mila per la vendita di un box del complesso denominato "ex Cartiera";
- Euro 35 mila per il temporaneo affitto di un'area di Ronco Scrivia;
- Euro 16 mila per attività minori;

La voce "Variazione delle rimanenze" è commentata per natura e composizione nella relativa nota dell'attivo e la differenza rispetto all'esercizio precedente deriva principalmente dal fatto che nel corso dell'esercizio in chiusura si è proceduto all'acquisto dell'area di Genova-Campi destinata alla rivendita ad IKEA. Si rimanda inoltre alla relazione sulla gestione per tali aspetti.

La voce "Altri ricavi e proventi" è relativa

- al parziale rilascio del fondo svalutazione crediti (Euro 50 mila);
- al parziale rilascio del fondo rischi relativo alla commessa PIP IIa fase (Euro 3 mila).

Costi

La categoria "Costi della produzione" è così composta:

- Euro 11 milioni e 690 mila relativi all'attività svolta a Genova Cornigliano;
- Euro 7 milioni e 497 mila complessivi per l'acquisto dell'area di Genova Campi da rivendere ad IKEA.
- Euro 183 mila di costi per prestazioni di servizi amministrativi (fiscali, commerciali, in materia di gestione del personale, revisione bilancio, ecc), spese legali e notarili;
- Euro 188 mila di spese generali amministrative (affitto, spese per uffici, assicurazioni, ecc.);
- Euro 155 mila per gli emolumenti degli Amministratori e Sindaci;
- Euro 10 mila per spese di servizi bancari;
- Euro 1 milione e 535 mila per i costi del personale dipendente
- Euro 7 mila per gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali;
- Euro 20 mila per accantonamento al fondo svalutazione crediti;
- Euro 50 mila per accantonamento al fondo rischi;
- Euro 99 mila di oneri diversi di gestione, di cui Euro 95 mila relativi all'imposta comunale sugli immobili;

Alla voce "Proventi e oneri finanziari" sono iscritti gli interessi passivi bancari (Euro 282 mila). L'incremento registrato rispetto all'esercizio precedente è dovuto sia all'acquisto a tranche, avvenuto nel 2011, dell'area c.d. IKEA di Genova-Campi, sia ad una forte impennata dei tassi di interesse applicati dal sistema bancario a partire dal secondo semestre 2011.

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

- per i proventi (Euro 768) si tratta di differenze fra accertamenti e consuntivi;
- per gli oneri (Euro mille) si tratta di maggiori accertamenti ICI relativi agli anni 2006 e 2007.

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

Imposte	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
Imposte correnti:		
IRES	(114.233)	
IRAP	(69.863)	
Imposte differite (anticipate)		
IRES	0	
IRAP	0	
TOTALE	**(184 .096)**	
	======	======

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	187	51
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Compensi amministratori deliberati e non pagati	0	0
	0	**0**
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi		
Costi auto non deducibili	6	2
ICI	95	26
Spese telefoniche non deducibili	3	1
Interessi passivi non deducibili	130	36
Altri costi non deducibili	18	4
	252	**69**
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	(7)	(2)
	(7)	**(2)**
Utilizzi fondi tassati	(7)	(2)
Altre variazioni in diminuzione	(6)	(2)
	(13)	**(4)**
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio	**419**	**114**

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

Descrizione	Valore	Imposta
Valore della produzione	22.084	861
Costi per servizi	(19.870)	(775)
Costi per godimento beni di terzi	(89)	(3)
Ammortamenti	(7)	(0)
Oneri diversi di gestione	(99)	(4)
Variazioni in aumento		
Compensi amministratori	83	3
ICI	95	4
altri costi non deducibili	7	0
Variazioni in diminuzione		
Utilizzo fondi rischi e svalutazioni tassati	(7)	(0)
Cuneo fiscale	(405)	(16)
IRAP corrente per l'esercizio	**1.792**	**70**

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 2011 ha in forza n. 25 dipendenti così inquadrati:

- 2 dirigenti;
- 7 quadri, di cui uno in aspettativa;
- 16 impiegati, di cui uno part-time e quattro a tempo determinato.

Il numero medio dei dipendenti nell'esercizio è stato pari a 22,5.

I compensi e le spese spettanti al Consiglio di Amministrazione per l'esercizio 2011 ammontano ad Euro 114.176,66, mentre i compensi spettanti al Collegio sindacale ammontano ad Euro 41.092,81.

ALTRE INFORMAZIONI

Mandati - Impegni riacquisto

Al 31 dicembre 2011, 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)

		31.12.2011	31.12.2010	Variazioni
A	IMMOBILIZZAZIONI			
	. Immobilizzazioni immateriali	0	0	0
	. Immobilizzazaioni materiali	22	28	(6)
	. Immobilizzazioni finanziarie	25	25	0
		47	53	(6)
B	CAPITALE DI ESERCIZIO			
	. Rimanenze di magazzino	21.673	12.927	8.746
	. Crediti commerciali	8.986	3.930	5.056
	. Altre attività	1.294	903	391
	. Debiti commerciali	(10.206)	(4.899)	(5.307)
	. Fondi per rischi ed oneri	(87)	(40)	(47)
	. Altre passività	(450)	(354)	(96)
		21.210	12.467	8.743
C	CAPITALE INVESTITO, dedotte le passività di esercizio (A +	21.257	12.520	8.737
D	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	230	197	33
E	CAPITALE INVESTITO, dedotte le passività d'esercizio e il T	21.027	12.323	8.704
	Coperto da:			
F	CAPITALE PROPRIO			
	. Capitale versato	5.164	5.164	0
	. Riserva legale	3	3	0
	. Perdite portate a nuovo	(925)	(930)	5
	. Perdita/utile del periodo	3	5	(2)
		4.245	4.242	3
G	INDEBITAMENTO FINANZIARIO A MEDIO/LUNGO TERMINE	0	0	0
H	INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO A BREVE TERMINE			
	. Debiti finanziari a breve	16.864	8.087	8.777
	. Disponibilità	(82)	(6)	(76)
		16.782	8.081	8.701
I	TOTALE, COME IN E (F + G + H)	21.027	12.323	8.704

SVILUPPO GENOVA S.p.A.

ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI
(in migliaia di Euro)

		2011	2010	Variazioni
A	RICAVI			
	. Ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.335	8.545	4.790
	. Variazioni delle rimanenze	8.746	4.890	3.856
	. Altri ricavi	53	6	47
B	VALORE DELLA PRODUZIONE	22.134	13.441	8.693
	Costi per prestazioni e servizi	(19.959)	(11.552)	(8.407)
C	VALORE AGGIUNTO	2.175	1.889	286
	Costo del lavoro	(1.535)	(1.527)	(8)
D	MARGINE OPERATIVO LORDO	640	362	278
	. Ammortamenti	(7)	(32)	25
	. Accantonamento al fondo svalutazione crediti	(20)	0	(20)
	. Accantonamento al fondo rischi	(50)	0	(50)
	. Oneri diversi di gestione	(99)	(78)	(21)
E	RISULTATO OPERATIVO	464	252	212
	Oneri e proventi finanziari	(276)	(121)	(155)
F	RISULTATO PRIMA DEI COMPONENTI STRAORDINARI E DELLE IMPOSTE	188	131	57
	Proventi e oneri straordinari	(1)	(33)	32
G	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	187	98	89
	IRES	(114)	(56)	(58)
	IRAP	(70)	(37)	(33)
	Imposte anticipate	0	0	0
H	RISULTATO DI ESERCIZIO	3	5	(2)

Sviluppo Genova S.p.A

RENDICONTO FINANZIARIO (in migliaia di Euro)	**2011**	**2010**
INDEBITAMENTO NETTO INIZIALE	(8.081)	(3.742)
ATTIVITA' OPERATIVA		
Utile/Perdita	3	5
Ammortamenti	7	32
Variazione netta del TFR	33	(12)
Variazione netta degli altri fondi	47	(5)
Variazione delle rimanenze	(8.746)	(4.890)
Variazione crediti commerciali	(5.056)	(298)
Variazione debiti commerciali	5.307	1.076
Variazione altre voci dell'attivo circolante	(391)	(264)
Variazione altri debiti a breve	96	17
Flusso monetario da attività operativa	(8.700)	(4.339)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni immateriali	0	0
Immobilizzazioni materiali	-1	0
Immobilizzazioni finanziarie	0	0
Flusso monetario per l'attività di investimento	-1	0
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Variazione netta dei mutui	0	0
Flusso monetario per l'attività di finanziamento	0	0
FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO	(8.701)	(4.339)
INDEBITAMENTO FINALE NETTO	(16.782)	(8.081)

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 31.12.2009	5.164.500	3.291	(934.460)	3.762	4.237.093
Destinazione dell'utile dell'esercizio 2009	0	0	3.762	(3.762)	0
Risultato dell'esercizio 2010	0	0	0	5.029	5.029
Saldi al 31.12.2010	5.164.500	3.291	(930.698)	5.029	4.242.122
Destinazione dell'utile 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

PROSPETTO VARIAZIONE CESPITI AL 31 DICEMBRE 2011

	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**		30.082,22		4.006,19	**34.088,41**	**17.855,78**
Arredi	8.755,71			**8.755,71**		7.887,43		306,44	**8.193,87**	**561,84**
Attrezzature varie	23.874,72			**23.874,72**		23.631,78		169,87	**23.801,65**	**73,07**
Macchine d'ufficio elettroniche	87.614,13		978,34	**88.592,47**		82.645,78		2.531,57	**85.177,35**	**3.415,12**
Automezzi	20.113,36			**20.113,36**		20.113,36			**20.113,36**	**-**
totale immobilizzazioni materiali	192.302,11	-	978,34	**193.280,45**	-	164.360,57	-	7.014,07	**171.374,64**	**21.905,81**
totale generale	467.230,68	-	978,34	**468.209,02**	274.928,57	164.360,57	-	7.014,07	**171.374,64**	**21.905,81**

Relazione del Collegio Sindacale
sul bilancio dell'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2011

All'Assemblea dei Soci della Società Sviluppo Genova S.p.A.

Egregi Signori Soci,

Con l'entrata in vigore del decreto legislativo 17 gennaio 2003 n. 6, che ha apportato fondamentali modifiche al previgente diritto societario, anche le funzioni del Collegio Sindacale sono cambiate in quanto per le Società per Azioni, come la Vostra, ad esso è stata attribuita sia l'attività di vigilanza sia le funzioni di revisione legale dei conti, salvo diversa disposizione statutaria.

Per l'esercizio chiuso al 31/12/2011 abbiamo svolto entrambe le funzioni e con la presente relazione Vi rendiamo conto del nostro operato.

A. FUNZIONI DI REVISIONE LEGALE DEI CONTI

Abbiamo svolto la revisione legale dei conti del bilancio d'esercizio della Società chiuso al 31/12/2011, ai sensi del D. Lgs. 39/2010 e norme collegate, la cui redazione compete al Consiglio di Amministrazione, mentre è nostra responsabilità esprimere un giudizio sul bilancio stesso:

nell'ambito della nostra attività di revisione legale dei conti abbiamo verificato:

- nel corso dell'esercizio e con periodicità trimestrale, la regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta rilevazione delle scritture contabili dei fatti di gestione;
- la corrispondenza del bilancio di esercizio alle risultanze delle scritture contabili e degli accertamenti eseguiti nonché la conformità dello stesso alle disposizioni di legge.

I nostri controlli sono stati pianificati e svolti al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio di esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile.

Il procedimento di revisione legale dei conti ha compreso l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probatori a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori.

Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale. Lo stato patrimoniale ed il conto economico presentano la comparazione con i valori dell'esercizio precedente.

A nostro giudizio il bilancio 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 per l'esercizio chiuso al 31/12/2011, in conformità alle norme che disciplinano il bilancio di esercizio.

B. FUNZIONI DI VIGILANZA

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2011 abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione utilizzando, nell'espletamento del'incarico, i suggerimenti indicati nelle "Norme di comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili".

Del nostro operato Vi diamo atto con quanto segue:

Abbiamo partecipato alle Assemblee dei Soci ed alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono state conformi alla legge ed allo Statuto Sociale e non sono state manifestamente imprudenti, azzardate, in conflitto d'interessi o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo ottenuto dagli amministratori informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere, sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in conflitto d'interessi o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della Società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e riscontrando l'impegno da parte del C.d.A. di procedere ad una attenta revisione degli assetti organizzativi in essere a fronte degli impegni aziendali. Il Collegio concorda.

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire. Non sono pervenute denunce ex art. 2408 c.c..

Relativamente al bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2011 in aggiunta a quanto precede, vi informiamo di aver vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per qual che riguarda la sua formazione e struttura e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo inoltre verificato l'osservanza delle norme inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione.

La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori di Sviluppo Genova S.p.a.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'art. 2409-ter, comma 2, lettera e), del Codice Civile. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Sviluppo Genova S.p.a. al 31 dicembre 2011.

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle disposizioni di legge ai sensi dell'art. 2423 c.4 del Codice civile.

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

In considerazione di quanto in precedenza evidenziato e, tenuto conto che, dalle informazioni ricevute dalla società di revisione PricewaterhouseCoopers sul bilancio di esercizio, non emergono rilievi o riserve, proponiamo all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2011, così come redatto dagli Amministratori.

Vi ricordiamo, infine, che sono in scadenza i mandati del Collegio Sindacale e che, pertanto, occorre provvedere alle nuove nomine.

Genova, 11 aprile 2012

I Sindaci

Dott. Andrea E. Traverso

Dott. Gianfranco Siface

Dott. Giuseppe Privitera

pwc

Relazione della società di revisione

Agli Azionisti della
Sviluppo Genova S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Sviluppo Genova S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2011. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori della Sviluppo Genova S.p.A.. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile. La presente relazione non è emessa ai sensi di legge, stante il fatto che, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011, la revisione contabile ex art. 2409-bis del Codice Civile è stata svolta da altro soggetto, diverso dalla scrivente società di revisione.

2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

3. Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 18 Aprile 2011.

4. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Sviluppo Genova S.p.A. al 31 Dicembre 2011 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società.

Genova, 16 Aprile 2012

PricewaterhouseCoopers SpA

Onofrio Contu
(Revisore legale)

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. 3.754.400,00 Euro i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n. 43 dell'Albo Consob - Altri Uffici: **Bari** 70124 Via Don Luigi Guanella 17 Tel. 0805640211 – **Bologna** Zola Predosa 40069 Via Tevere 18 Tel. 0516186211 – **Brescia** 25123 Via Borgo Pietro Wuhrer 23 Tel. 0303697501 – **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 – **Genova** 16121 Piazza Dante 7 Tel. 01029041 – **Napoli** 80121 Piazza dei Martiri 58 Tel. 08136181 – **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 – **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 – **Parma** 43100 Viale Tanara 20/A Tel. 0521242848 – **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 – **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 – **Trento** 38122 Via Grazioli 73 Tel. 0461237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 – **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 – **Verona** 37122 Corso Porta Nuova 125 Tel.0458002561

www.pwc.com/it

DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA

In data 24 maggio 2012 l'Assemblea ordinaria degli Azionisti, riunitasi in seconda convocazione, tra l'altro, ha deliberato:

- **di approvare il Bilancio al 31 dicembre 2011, che chiude con un utile di Euro 2.882 e la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Gestione al predetto Bilancio;**
- **di destinare tale utile a parziale ripianamento delle perdite portate a nuovo.**