

SVILUPPO GENOVA SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

Dati anagrafici	
Sede in	VIA SAN GIORGIO 1 - 16128 GENOVA (GE)
Codice Fiscale	03669800108
Numero Rea	GE 00000368646
P.I.	03669800108
Capitale Sociale Euro	5.164.500 i.v.
Forma giuridica	Societa' per azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	412000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	214.758	231.224
Totale immobilizzazioni immateriali	214.758	231.224
II - Immobilizzazioni materiali		
4) altri beni	12.688	7.167
Totale immobilizzazioni materiali	12.688	7.167
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	20.000	20.000
Totale partecipazioni	20.000	20.000
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	4.485
Totale crediti verso altri	0	4.485
Totale crediti	0	4.485
Totale immobilizzazioni finanziarie	20.000	24.485
Totale immobilizzazioni (B)	247.446	262.876
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
3) lavori in corso su ordinazione	13.865.520	26.369.526
Totale rimanenze	13.865.520	26.369.526
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.694.207	6.319.526
Totale crediti verso clienti	4.694.207	6.319.526
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.056	2.142
Totale crediti tributari	2.056	2.142
5-ter) imposte anticipate	97.975	27.900
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	215.981	15.218
Totale crediti verso altri	215.981	15.218
Totale crediti	5.010.219	6.364.786
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	9.585	8.124
Totale disponibilità liquide	9.585	8.124
Totale attivo circolante (C)	18.885.324	32.742.436
D) Ratei e risconti	538.425	129.407
Totale attivo	19.671.195	33.134.719
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	5.164.500	5.164.500
IV - Riserva legale	3.291	3.291
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(842.577)	(929.033)

IX - Utile (perdita) dell'esercizio	87.185	86.456
Totale patrimonio netto	4.412.399	4.325.214
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	369.164	118.000
Totale fondi per rischi ed oneri	369.164	118.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	548.790	488.589
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.109.353	6.711.804
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.717.601	2.115.652
Totale debiti verso banche	3.826.954	8.827.456
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.079.070	13.435.717
Totale acconti	1.079.070	13.435.717
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.781.258	4.993.845
Totale debiti verso fornitori	6.781.258	4.993.845
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	137.167	58.196
Totale debiti tributari	137.167	58.196
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	107.167	113.023
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	107.167	113.023
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	591.085	543.025
Totale altri debiti	591.085	543.025
Totale debiti	12.522.701	27.971.262
E) Ratei e risconti	1.818.141	231.654
Totale passivo	19.671.195	33.134.719

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	26.729.030	10.127.053
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(12.504.006)	606.429
5) altri ricavi e proventi		
altri	9.102	107.515
Totale altri ricavi e proventi	9.102	107.515
Totale valore della produzione	14.234.126	10.840.997
B) Costi della produzione		
7) per servizi	11.796.426	8.382.400
8) per godimento di beni di terzi	67.268	66.756
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.099.169	1.168.083
b) oneri sociali	362.629	371.950
c) trattamento di fine rapporto	85.101	84.934
Totale costi per il personale	1.546.899	1.624.967
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	18.641	18.206
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.868	3.630
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	24.546	32.550
Totale ammortamenti e svalutazioni	46.055	54.386
12) accantonamenti per rischi	296.950	100.000
14) oneri diversi di gestione	120.837	174.249
Totale costi della produzione	13.874.435	10.402.758
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	359.691	438.239
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1.754	57
Totale proventi diversi dai precedenti	1.754	57
Totale altri proventi finanziari	1.754	57
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	160.199	224.071
Totale interessi e altri oneri finanziari	160.199	224.071
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(158.445)	(224.014)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	201.246	214.225
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	184.136	155.669
imposte differite e anticipate	(70.075)	(27.900)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	114.061	127.769
21) Utile (perdita) dell'esercizio	87.185	86.456

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2018	31-12-2017
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	87.185	86.456
Imposte sul reddito	114.061	127.769
Interessi passivi/(attivi)	158.445	224.014
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	359.691	438.239
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	406.597	217.484
Ammortamenti delle immobilizzazioni	21.509	21.836
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	428.106	239.320
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	787.797	677.559
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	12.504.006	(360.025)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	1.600.773	(2.123.556)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	1.787.413	(978.598)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(409.018)	(98.585)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	1.586.487	187.454
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(12.585.196)	1.989.180
Totale variazioni del capitale circolante netto	4.484.465	(1.384.130)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	5.272.262	(706.571)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(158.445)	(224.014)
(Imposte sul reddito pagate)	(35.090)	(213.623)
(Utilizzo dei fondi)	(70.686)	(79.287)
Totale altre rettifiche	(264.221)	(516.924)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	5.008.041	(1.223.495)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(8.389)	(4.946)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(2.175)	(249.430)
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	4.485	100
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(6.079)	(254.276)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(4.602.451)	1.772.107
(Rimborso finanziamenti)	(398.051)	(297.235)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(5.000.502)	1.474.872
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.460	(2.899)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	8.124	11.024
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	8.124	11.024
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	9.585	8.124

Totale disponibilità liquide a fine esercizio	9.585	8.124
---	-------	-------

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

Nota integrativa, parte iniziale

Criteri di formazione

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice Civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio di esercizio.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Criteri di valutazione di bilancio

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione ed informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della Società nei vari esercizi.

Ai fini della comparabilità dei saldi di bilancio, ai sensi dell'art. 2423 ter, co. 5, c.c., nel corrente esercizio si è provveduto a riclassificare talune voci del Conto Economico procedendo ad una speculare riallocazione con le corrispondenti voci riferite al precedente esercizio. Più nello specifico, si è provveduto riclassificare le voci di costo "Buoni pasto", "spese di trasferta", "rimborso Km" e "altri rimborsi al personale" alla voce B7-costi per servizi - dalla precedente voce B9 - costo del personale.

Tali modifiche non hanno in alcun modo comportato effetti sul risultato economico, trattandosi di una più puntuale allocazione nell'ambito delle voci sopradette.

Nelle note alle singole voci di conto economico verrà data ampia e dettagliata informativa in merito a tali riclassifiche, come previsto dall'art. 2423 bis, c. 2, c.c..

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Deroghe

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

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2018 sono stati i seguenti:

- Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo d'acquisto, secondo il disposto dell'art. 2426 codice civile e sono ammortizzate in quote costanti per un periodo di cinque anni.

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

- Immobilizzazioni materiali

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

Le aliquote di ammortamento utilizzate sono le seguenti:

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

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

- Immobilizzazioni finanziarie

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

- Rimanenze

Le rimanenze sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori, e il presunto valore di realizzazione desunto dall'andamento del mercato, ridotto dei costi diretti di vendita.

Le rimanenze di iniziative edilizie in proprio, di aree/immobili da valorizzare e di aree/immobili Obiettivo 2 sono valutate al costo, al netto dei relativi contributi maturati, aumentate degli oneri accessori sostenuti.

Le rimanenze relative ai servizi di durata pluriennale sono valutate sulla base delle percentuali di completamento.

Le rimanenze relative a prestazioni di servizio prestate a cavallo d'esercizio e di durata non pluriennale sono valutate al costo di produzione.

Gli acconti sono iscritti al valore di presumibile realizzo.

I valori delle rimanenze, laddove applicabile, sono supportati da specifiche perizie che non evidenziano la necessità di apportare svalutazioni ai valori di bilancio.

- Crediti

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

Il criterio del costo ammortizzato non viene applicato ai crediti in quanto gli effetti sono irrilevanti rispetto al valore determinato in base al valore di presunto realizzo.

- Ratei e risconti

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

- Trattamento di Fine Rapporto di lavoro subordinato

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

- Fondi per rischi e oneri

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

- Debiti

Per i debiti relativi a finanziamenti, debiti commerciali e altre obbligazioni a pagare, per l'esercizio chiuso al 31/12/2018 si è mantenuto il criterio del valore nominale, anziché del costo ammortizzato, in quanto l'applicazione di quest'ultimo criterio comporta effetti non rilevanti rispetto al criterio storicamente adottato come previsto dall'OIC 19.

- Rapporti con parti correlate

Le operazioni con parti correlate, intervenute nel corso dell'esercizio, rilevano rapporti di natura commerciale, finanziaria con le imprese controllanti e sono state eseguite alle condizioni di mercato, nell'interesse economico delle singole società partecipanti alle operazioni.

Non sono state poste in essere operazioni atipiche e/o inusuali rispetto alla normale gestione d'impresa e i tassi e le condizioni applicate (attive e passive) nei diversi rapporti con le varie società sono in linea con le condizioni di mercato.

Occorre evidenziare che l'art. 8.3 dello statuto sociale di Sviluppo Genova stabilisce che la partecipazione complessiva detenuta da Enti Pubblici, incluse le società controllate da pubbliche amministrazioni, non possa mai scendere al di sotto del 51% del capitale sociale.

Attualmente il Comune di Genova detiene il controllo della società (51%), mentre la quota azionaria complessivamente posseduta da Enti Pubblici ammonta al 67%.

A tale riguardo si sottolinea che avendo i soci pubblici (Comune di Genova - FILSE/Regione Liguria) anche il controllo di Società per Cornigliano S.p.A., azienda per la quale Sviluppo Genova svolge, in virtù di un "Contratto di mandato" del novembre 2005 - rinnovato sino al 31/12/2017 e, in data 17/12/2017, ulteriormente rinnovato per un triennio e precisamente sino al 31/12/2020 - la sua principale attività (bonifica, valorizzazione ed infrastrutturazione dell'area ex Ilva di Genova Cornigliano), è stato ritenuto opportuno indicare nei commenti alle varie voci del bilancio i rapporti economici e patrimoniali intervenuti tra le due Società.

Nell'Appendice alla Nota Integrativa viene riportato un prospetto dei rapporti (economici e patrimoniali) intrattenuti con le parti correlate relativamente all'esercizio 2018.

- 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).

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

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

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (importi espressi in Euro/mgl)		<i>1-gen-18</i> Valore iniziale	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	<i>31-dic-18</i> Valore finale
Studi ricerca e sviluppo	Costo	64	0	0	0	64
	Fondo Amm.to	(64)	0	0	0	(64)
	Valore Netto	0	0	0	0	0
Costi di impianto e ampliamento	Costo	72	0	0	0	72
	Fondo Amm.to	(72)	0	0	0	(72)
	Valore Netto	0	0	0	0	0
Altre immobilizzazioni immateriali	Costo	388	3	0	0	391
	Fondo Amm.to	(158)	(18)	0	0	(176)
	Valore Netto	230	(15)	0	0	215
Software	Costo	142	3	0	0	145
	Fondo Amm.to	(140)	(1)	0	0	(141)
	Valore Netto	2	2	0	0	4
Migliorie di beni di terzi	Costo	246	0	0	0	246
	Fondo Amm.to	(18)	(17)	0	0	(35)
	Valore Netto	228	(17)	0	0	211
TOTALE	Costo	524	3	0	0	463
	Fondo Amm.to	(294)	(18)	0	0	(248)
	Valore Netto	230	(15)	0	0	215

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

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (importi espressi in Euro/mgl)		<i>1-gen-18</i> Valore iniziale	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	<i>31-dic-18</i> Valore finale
Altri beni	Costo	194	8	(10)	0	192
	Fondo Amm.to	(187)	(2)	10	0	(179)
	Valore Netto	7	6	0	0	13

macchine elettroniche ufficio	Costo	95	6	0	0	101
	Fondo Amm.to	(90)	(1)	0	0	(91)
	<u>Valore Netto</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10</u>
autoveicoli, motoveicoli e simili	Costo	13	0	(10)	0	3
	Fondo Amm.to	(12)	(1)	10	0	(3)
	<u>Valore Netto</u>	<u>1</u>	<u>(1)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
mobili e arredi	Costo	62	0	0	0	62
	Fondo Amm.to	(61)	0	0	0	(61)
	<u>Valore Netto</u>	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1</u>
attrezzature varie	Costo	24	2	0	0	26
	Fondo Amm.to	(24)	0	0	0	(24)
	<u>Valore Netto</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2</u>
TOTALE	Costo	194	8	(10)	0	192
	Fondo Amm.to	(187)	(2)	10	0	(179)
	Valore Netto	7	6	0	0	13

Gli ammortamenti sono calcolati sistematicamente sulla base dei criteri della vita utile precedentemente enunciati; l'ammortamento dell'esercizio 2018 è pari a circa Euro 3 mila. Le variazioni intervenute sono analizzate nel prospetto allegato alla presente nota integrativa.

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Partecipazione in altre imprese e Crediti verso altri

La composizione di tale voce è la seguente:

	31.12.2018	31.12.2017	Variazione
Partecipazioni:			
Associazione Festival della Scienza	20	20	0
	20	20	0
Crediti verso altri	0	5	(5)
Totale	20	25	(5)

La Società è socia dell'Associazione Festival delle Scienza con una quota di adesione pari ad Euro 20 mila, versata nell'anno 2002.

La voce crediti verso altri, costituita da un deposito a garanzia relativo alla vendita di un lotto della ex Cartiera di Voltri, è stato azzerato a seguito di transazione.

Attivo circolante

Rimanenze

La composizione di tale voce è la seguente:

	31.12.2018	31.12.2017	Variazione
Rimanenze iniziative edilizie in proprio	7.218	19.722	(12.504)
Rimanenze di aree per Obiettivo 2	6.647	6.647	0
	13.865	26.369	(12.504)

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

	31.12.2018	31.12.2017	Variazione
Area ex Colisa di Genova Campi	6.267	6.728	(461)
Complesso immobiliare a Ge-Campi (Ikea)	0	12.605	(12.605)
Altre minori	951	389	562
	7.218	19.722	(12.504)

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

- la stipula dell'atto di "temporanea occupazione" del complesso ex Colisa con società Autostrade per i grandi lavori della c.d. "Gronda" avvenuto nel mese di luglio 2018. Tale convenzione, oltre all'indennità di occupazione per 4,5 anni, prevedeva anche il riconoscimento di un indennizzo per la demolizione dei due fabbricati presenti sull'area garantendo comunque alla società di mantenere lo stesso volume di edificabilità. A tal fine sono state predisposte due apposite perizie esterne: una tecnica che tenesse conto di tali interventi e valorizzasse così l'area con l'aggiornamento degli indici di edificabilità; una seconda di carattere fiscale/contabile per la corretta contabilizzazione dei fabbricati oggetto di indennità di demolizione. Pertanto, alla luce di quanto indicato nelle due perizie, il valore delle rimanenze è stato allineato con una riduzione delle stesse pari ad Euro 460 mila e con contropartita a ricavi in relazione all' indennità pari a Euro 830 mila;
- la commessa "Complesso immobiliare a Ge-Campi (Ikea)", contabilizzata con il criterio "cost to cost", è stata interamente "scaricata" a seguito della vendita dell'area ad Ikea, a rogito Notaio Nai in Milano, nel secondo semestre 2018;
- altre minori: si tratta dei costi sostenuti su alcune commesse ancora in corso - principalmente opere civili svolte per conto di Terna ed altri gestori di servizi - a fronte di contratti in essere.

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

	31.12.2018	31.12.2017	Variazione
Ex Cartiera di Voltri	3.715	3.715	0
Ronco Scrivia Loc. Isolabuona	2.932	2.932	0
	6.647	6.647	0

Per le due operazioni immobiliari, entrambe oggetto di una perizia esterna che supporta i valori iscritti in bilancio, tutti i costi di manutenzione sostenuti nel 2018 sono stati spesi. Per quanto concerne la commessa ex Cartiera di Voltri il valore delle rimanenze - come abbiamo avuto modo di argomentare ampiamente negli esercizi precedenti - è al netto di complessivi circa Euro 360 mila di svalutazioni effettuate.

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

Crediti iscritti nell'attivo circolante

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2018	31.12.2017	Variazione
Crediti verso Clienti	4.913	6.514	(1.601)
- esigibili entro 12 mesi			
Fondo svalutazione crediti	(219)	(194)	(25)
Crediti tributari	2	2	0
Crediti per imposte anticipate	98	28	70
Crediti diversi	216	15	201
esigibili entro 12 mesi			
	5.010	6.365	(1.355)

Non esistono crediti con durata superiore a 1 anno.

I crediti verso clienti includono crediti per fatture emesse per Euro 1.087 mila nei confronti principalmente di:

- Euro 36 mila verso Società per Cornigliano per le attività svolte nell'ambito del contratto di mandato;
- Euro 14 mila verso il Comune di Genova per le attività svolte nell'ambito della Convenzione;
- Euro 244 mila verso Autostrade S.p.A. per le prestazioni tecniche relative alla Convenzione per l'Emergenza Morandi;
- Euro 38 mila verso Terna Rete Italia per i lavori relativi alle reti di LGMC;
- Euro 63 mila verso Ireti per i lavori relativi alle reti di LGMC;
- Euro 209 mila verso Iren Acqua per i lavori relativi alle reti di LGMC;
- Euro 84 mila verso Microequity: quota residua della vendita di due lotti di area industriale a Ronco Scrivia;
- Euro 38 mila verso AMIU S.p.A. per prestazioni professionali svolte e per un'opzione di acquisto concessa;
- Euro 228 mila verso "Cornigliano 2009 Scarl" (consortile che ha eseguito i lavori della "Strada a mare") per alcuni lavori svolti a Cornigliano di loro spettanza;
- Euro 33 mila verso I.R.E. per prestazioni professionali.

I crediti per fatture da emettere per totali Euro 3 milioni e 827 mila risultano quasi interamente nei confronti di Società per Cornigliano S.p.A. (circa Euro/mil 3,5) e verso il Comune di Genova per circa Euro/mil. 0,25.

Il Fondo Svalutazione Crediti pari ad Euro 219 mila è stato prudentemente incrementato nell'esercizio per Euro 24 mila a fronte di eventuali insolvenze che potrebbero manifestarsi.

Il saldo al 31.12.2018 è ritenuto prudente e adeguato a fronte di eventuali sofferenze.

I crediti tributari

Sono riferiti interamente ai residui crediti per IRES ed IRAP.

I crediti per imposte anticipate

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

Descrizione	Al 31.12.2018				Al 31.12.2017			
	Ammontare delle differenze temporanee		Effetto fiscale		Ammontare delle differenze temporanee		Effetto fiscale	
	Ires	Irap	Ires	Irap	Ires	Irap	Ires	Irap
			24,00%	3,90%			27,50%	3,90%
Imposte anticipate								
Acc.to Rischi	351	351	84	14	100	100	24	4
Totale imposte anticipate			84	14			24	4

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

Descrizione	Al 31.12.2018			
	Ammontare delle differenze temporanee		Effetto fiscale	
	Ires	Irap	Ires	Irap
			24,00%	3,90%
Imposte anticipate				
F. Rischi generici	18		4	1
Svalutazione magazzino	548		131	21
Interessi passivi non dedotti	1.375		330	
Totale imposte anticipate			465	22

I crediti diversi pari ad Euro 216 mila sono costituiti da un anticipo concesso ad un fornitore per i lavori di variante (200 mila Euro), depositi cauzionali (8 mila Euro) ed altre partite minori.

Disponibilità liquide

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2018	31.12.2017	Variazione
Depositi bancari	9	8	1

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

Ratei e risconti attivi

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2018	31.12.2017	Variazione
Risconti attivi	538	129	409

I risconti attivi sono ascrivibili, relativamente alle quote di competenza degli esercizi successivi, principalmente a:

- contratto di Concessione Immobiliare uffici di Via San Giorgio per 14 anni (Euro 466 mila);
- spese di stipula del Mutuo Ipotecario ex Colisa per 10 anni (Euro 30 mila);
- canoni software licenze Autocad e piattaforma gare (Euro 28 mila);
- altri minori.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

PASSIVO

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

	31.12.2018	31.12.2017	Variazione
I) Capitale Sociale	5.164.500	5.164.500	0
IV) Riserva Legale	3.291	3.291	0
VIII) Perdite a nuovo	(842.577)	(929.033)	86.456
IX) Risultato dell'esercizio	87.185	86.456	729
Totale	4.412.399	4.325.214	87.185

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

L'utile dell'esercizio 2017, pari a 86.456 Euro, è stato portato in diminuzione della voce "Perdite portate a nuovo", in base a quanto deliberato dall'Assemblea di approvazione del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2017.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo utilizzazioni effettuate nei 3 esercizi precedenti la copertura perdite
Capitale Sociale	5.164.500	-	-	-
Riserve da utili:				
Riserva Legale	3.291	B	-	-
Quota non distribuibile			3.291	
Utili portati a nuovo	842.577	A - B - C		
Residuo quote distribuibili				

Possibilità di utilizzo:

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

Fondi per rischi e oneri

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2018	31.12.2017	Variazione
Fondo per rischi e oneri	369	118	251
Totale	369	118	251

Il fondo per rischi ed oneri iscritto per fronteggiare i costi inerenti alcuni lavori di manutenzione straordinaria sul fabbricato "ex Cartiera di Voltri" - risulta utilizzato per circa Euro 46 mila e si ritiene congruo per le manutenzioni straordinarie da effettuarsi nel corso dell'esercizio successivo.

Si incrementa inoltre per:

- 150 mila Euro in relazione ai rischi potenziali relativi ai contratti in essere;
- 97 mila Euro relativamente ai contratti di locazione della ex Cartiera di Voltri per i quali è prevista l'opzione d'acquisto con parziale decurtazione del canone di locazione pagato;
- 50 mila Euro quale garanzia degli interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio aziendale.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2018	31.12.2017	Variazione
Fondo T.F.R.	549	488	61
Totale	549	488	61

La movimentazione dell'esercizio 2018 si può così dettagliare:

	31.12.2018
Fondo T.F.R. al 1 gennaio 2018	488
Quota del periodo:	
Liquidato	(1)
Trasferito ai Fondi Pensione	(21)
Accantonato	85
Imposta sostitutiva	(2)
Totale Fondo T.F.R. al 31 dicembre 2018	549

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2018	31.12.2017	Variazione
Banche a breve termine	2.109	6.712	(4.603)
Banche a M/L termine	1.718	2.116	(398)
Acconti	1.079	13.436	(12.357)
Fornitori	6.781	4.994	1.787
Tributari	137	58	79
Istituti di previdenza e sicurezza sociale	107	113	(6)
Altri debiti	591	543	48
	12.522	27.972	(15.450)

I Debiti verso banche

- a breve termine: sono relativi a quote di finanziamenti e scoperti di conto corrente a fronte di fidi concessi per complessivi circa Euro 8.5 milioni. Tale voce include anche la quota a breve (0,4 milioni di Euro) dei finanziamenti a m/l termine di seguito riportati;

- quelli "a medio e lungo termine" sono costituiti da:

I) un mutuo ipotecario decennale (ipoteca di 2.2 milioni di Euro) stipulato nel mese di giugno 2017 con la Banca Popolare di Sondrio finalizzato all'estinzione della quota residua di un analogo mutuo di originari 4 milioni di Euro concesso nel 2013 da Banca Intesa Sanpaolo per l'acquisto dell'area ex Colisa.

Tale mutuo, regolato a condizioni di mercato molto più favorevoli rispetto al precedente, presenta rate di rimborso trimestrali con decorrenza dal 31 luglio 2017 al 31 ottobre 2027.

II) un finanziamento chirografario di originari 1.5 milioni di Euro da rimborsarsi in 48 mesi (acceso nel marzo 2015 e con termine giugno 2019).

La positiva variazione intervenuta nella liquidità, già commentata a più riprese e legata all'incasso relativo all'operazione ex-Colisa oltre alle tempistiche incassi/esborsi con SPC, è meglio analizzata nel prospetto del rendiconto finanziario.

La voce Acconti rappresenta:

- Gli anticipi ricevuti da: Terna (Euro 600 mila), Mediterranea delle Acque (Euro 205) e Ireti (Euro 60 mila) per i lavori di realizzazione delle opere civili idonee a consentire la futura posa degli elettrodotti in cavo interrato sul percorso di Lungomare Canepa;
- altre partite minori.

Nel mese di luglio 2018, a seguito della cessione dell'area di Campi ad Ikea, come già illustrato alla voce rimanenze, gli anticipi contrattualmente ricevuti, per complessivi Euro 12.775 mila, a titolo di caparra confirmatoria, sono stati contabilizzati nel prezzo di cessione.

I Debiti verso fornitori, legati principalmente alle prestazioni ed ai lavori appaltati per l'area di Genova Cornigliano, Nuove reti, ASPI e APG ed, in misura minore AMIU e Comune di Genova, sono costituiti da fatture ricevute per Euro 3 milioni e 987 mila e da fatture da ricevere per Euro 2 milioni e 794 mila.

I Debiti tributari sono relativi per Euro 29 mila alle imposte (IRES) di competenza dell'esercizio, per Euro 52 mila alle ritenute sulle retribuzioni dei lavoratori dipendenti del mese di dicembre e sulle parcelle pagate ai professionisti e per Euro 56 mila al debito IVA del mese di dicembre.

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

I Debiti verso altri riguardano gli accertamenti dei debiti inerenti il personale dipendente per Euro 101 mila e quelli relativi alle ritenute a garanzia maturate sui contratti relativi alle attività in corso per Euro 490 mila.

Non esistono al momento debiti a medio e lungo termine.

Ratei e risconti passivi

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2018	31.12.2017	Variazione
Ratei passivi	102	202	(100)
Risconti passivi	1.716	30	1.686
	1.818	232	1.586

I ratei passivi sono costituiti dalla quota parte, di competenza dell'esercizio, della rata del mutuo ipotecario in scadenza il 31 gennaio 2019 e dagli interessi passivi che saranno addebitati nel primo trimestre 2019.

I risconti passivi sono rappresentati dalla quota, non di competenza dell'esercizio, di:

- un affitto decennale di terreni, siti in San Quirico, già totalmente incassato dal Consorzio COCIV, per Euro 25 mila;
- un canone di temporanea occupazione dell'area ex-Colisa, già totalmente incassato da Società Autostrade per Euro 1 milione 691 mila.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

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

- Euro 11 milioni e 271 mila per le attività in corso nel cantiere di Cornigliano;
- Euro 13 milioni e 390 mila per la cessione dell'area di Campi ad IKEA;
- Euro 1 milione e 87 mila per affitto e indennizzo demolizione fabbricato nell'area ex Colisa da ASPI;
- Euro 241 mila per le prestazioni professionali legate all'emergenza Morandi a favore di ASPI;
- Euro 410 mila per servizi professionali svolti a favore di AMIU;
- Euro 141 mila per servizi professionali svolti a favore di IRE;
- Euro 157 mila per locazioni immobiliari locali ex Cartiera di Voltri e un lotto di terreno a Ronco Scrivia;
- Euro 32 mila per prestazioni varie.

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

Costi della produzione

La categoria "Costi per servizi" è così composta:

- Euro 10 milioni e 28 mila relativi all'attività svolta a Genova Cornigliano;
- Euro 92 mila relativi alle prestazioni tecniche per la gestione dell'emergenza Morandi svolte per conto della Società Autostrade.
- Euro 753 mila per lavori in corso per conto di Ikea;
- Euro 68 mila per spese varie e lavori manutentivi eseguiti a Ronco Scrivia, per la ex cartiera di Voltri e per i piazzali ex-Colisa;
- Euro 103 mila per gli emolumenti dell'Amministratore, dei Sindaci, dei componenti O.D.V. e della Società di Revisione;
- Euro 79 mila per prestazioni di servizi amministrativi (fiscali, commerciali, in materia di gestione del personale, ecc), spese legali e notarili;
- Euro 141 mila per spese generali amministrative (pulizie, affitti, utenze, spese per uffici, assicurazioni, ecc.);
- Euro 54 mila per spese di servizi bancari;
- Euro 428 mila per lavori civili svolti per conto di Terna - LMC;
- Euro 50 mila per altre commesse.

Tale categoria di costi include le riclassifiche effettuate nell'esercizio, pari a circa Euro 38 mila per il 2018 e circa Euro 39 mila per il 2017, e relative prevalentemente al costo dei buoni pasto e delle spese per trasferta, precedentemente allocate tra i costi del personale.

La voce "Godimento beni di terzi", in linea con il precedente esercizio, è da attribuirsi principalmente al canone dell'esercizio relativo all'atto di concessione, stipulato nel 2017 con il Comune di Genova, dei locali della sede aziendale.

Il decremento del "Costo del personale" (circa -2.5%), già ampiamente commentato al paragrafo della relazione sulla Gestione a cui si rimanda, è imputabile ai seguenti contrapposti fattori:

- al raggiungimento dei requisiti pensionistici del Dirigente avvenuto nel mese di agosto 2018 senza ricorrere ad una sostituzione esterna ma con una riattribuzione delle deleghe a due risorse già presenti in azienda;

Tale riduzione è controbilanciata da un incremento per:

- l'assunzione a tempo determinato di n. 1 ingegnere strutturista effettuata a fine 2018;
- al maggior ricorso allo straordinario e al mancato utilizzo delle ferie per il personale tecnico coinvolto nelle opere di accelerazione a seguito del crollo del Ponte Morandi.

Gli "Oneri diversi di gestione" sono relativi:

- Euro 103 mila all'Imposta Municipale Unica (IMU),
- Euro 6 mila alla TARI;
- Euro 12 mila per costi vari.

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Alla voce "Proventi e oneri finanziari" sono iscritti sostanzialmente gli interessi passivi bancari (Euro 158 mila).

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

	31.12.2018	31.12.2017	Variazione
Imposte correnti			
IRES	(149)	(119)	(30)
IRAP	(35)	(37)	2
Imposte differite (anticipate)			
IRES	60	24	36
IRAP	10	4	6
	(114)	(128)	14

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

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES e IRAP)

(Importi in migliaia di Euro)

DESCRIZIONE	VALORE	IMPOSTA
Risultato prima delle imposte	201	48
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Compensi amministratori deliberati e non pagati	0	0
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:		
Costi auto non deducibili	9	2
IMU	103	25
Spese telefoniche non deducibili	3	1
Interessi passivi non deducibili	86	21
Svalutazione e accantonamenti non deducibili	297	71
Altri costi non deducibili	5	1
	503	121
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Quote deducibili delle spese di rappresentanza da esercizi precedenti	0	0
Compensi amministratori deliberati esercizio precedente e pagati nell'esercizio	0	0
Utilizzi fondi tassati	(46)	(11)
Deduzioni IRAP	(13)	(3)
Altre deduzioni	(25)	(6)
	(84)	(20)
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio	620	149

DESCRIZIONE	VALORE	IMPOSTA
Valore della produzione	10.841	423
Costi per servizi	(8.382)	(327)
Costi per godimento beni di terzi	(67)	(3)
Ammortamenti	(22)	(1)
Oneri diversi di gestione	(174)	(6)
<i>Variazioni in aumento</i>		
Compensi amministratori	61	2
IMU	110	4
Altri costi non deducibili	2	0
<i>Variazioni in diminuzione</i>		
Utilizzi fondi tassati	(47)	(2)
Cuneo fiscale e altre agevolazioni correlate	(1.388)	(54)
IRAP corrente per l'esercizio	934	36

Fiscalità differita / anticipata

Nel corso dell'esercizio 2018 si è provveduto ad effettuare accantonamenti per far fronte a rischi futuri su commesse pluriennali - pari a Euro 150 mila - e per lavori straordinari su beni a patrimonio - pari a Euro 50 mila.

Sempre nel corso dell'esercizio, relativamente ai contratti di locazione della ex Cartiera di Voltri per i quali è prevista l'opzione d'acquisto con parziale decurtazione del canone di locazione pagato, si è provveduto a stanziare apposito fondo di Euro 97 mila.

Inoltre, si è provveduto ad un parziale utilizzo del fondo stanziato nel corso del 2017 - per Euro 45.786, a seguito di interventi straordinari effettuati nel fabbricato della ex-cartiera di Voltri.

A seguito di tali interventi vengono accantonate imposte anticipate per Euro 82.849 e rilasciate imposte anticipate per Euro 12.774.

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

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

Nota integrativa, altre informazioni

La ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni, è stata sufficientemente commentata e dettagliata nella presente nota integrativa.

Non esistono proventi da partecipazioni di cui all'art. 2524 n.15 del Codice Civile.

Raggruppamento delle voci

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

Comparazione delle voci

Ai sensi dell'art. 2423 ter del Codice Civile si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili.

Elementi appartenenti a più voci

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

Informazioni aggiuntive

Si precisa che la Società non ha emesso prestiti obbligazionari ed altri strumenti finanziari.

Si precisa inoltre che nel presente bilancio non si è proceduto a deroghe né ai sensi del 4^o comma dell'art. 2423 del Codice Civile né ai sensi del 2^o 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.

Dati sull'occupazione

Personale in forza alla Società

L'organico al 31 dicembre 2018 risulta costituito da 22 persone (31.12.2017: 23 unità) così suddivise:

- 11 quadri (di cui 1 a part time);
- 11 impiegati (di cui 1 a t.d. e 2 a p.t.).

Il numero medio dei dipendenti nel periodo è stato pari a 22,6 unità contro le 24,3 dello scorso esercizio.

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Nell'esercizio 2018 le spese e il compenso spettante all'Amministratore Unico è risultato pari a complessivi Euro 60.479, mentre quelli spettanti al Collegio Sindacale sono stati pari a Euro 30.003, quelli all'ODV ammontano ad Euro 3.490 e quelli della società di revisione ad Euro 1.650.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

	31.12.2018	31.12.2017	Variazione
Garanzie personali prestate/impegni	744.440	11.544.628	(10.800.188)
Garanzie reali prestate	3.740.000	3.740.000	0
Altri conti d'ordine	9	9	0
Totale	4.484.449	15.284.637	(10.800.188)

La composizione della voce è la seguente:

Garanzie personali prestate/impegni

- 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^A fase di Genova è stata indicata la fideiussione a favore del Comune di Genova per Euro 51.480;
- a garanzia della corretta esecuzione dell'intervento di bonifica dell'area in sponda sinistra del Torrente Polcevera, è stata rilasciata (2012) al Comune di Genova una garanzia fidejussoria di Euro 573.852 pari al 50% della stima economica dell'intervento.
- a garanzia della Concessione degli uffici di Via San Giorgio 1, è stata rilasciata ad ottobre 2017 al Comune di Genova una garanzia fidejussoria di Euro 11.880.

La sensibile diminuzione rispetto al precedente esercizio è dovuta esclusivamente alla conclusione della commessa IKEA con relativa cessione dell'area a fronte del saldo del corrispettivo pattuito avvenuta nel secondo semestre 2018.

Garanzie reali prestate

Al 31.12.2018 la Società ha prestato garanzie reali per Euro 3.740.000, in particolare ha concesso ipoteca di primo grado sull'area ex Colisa.

Altri:

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

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

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

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Società	Debiti al 31/12/2018	Crediti al 31/12/2018	Costi dell'esercizio 2018	Ricavi dell'esercizio 2018
Comune di Genova	0	14.217,00	45.307,44	2.133,14
AMIU S.p.A.	0	38.166,66	5.893,00	410.249,96
A.S.Ter S.p.A.	0	0	7.200,00	0
Società per Cornigliano S.p.A.	15.152,58	35.940,05	0	11.270.355,50

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

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'Assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Utile d'esercizio al 31/12/2018	EURO 87.185
5% a Riserva legale	Euro
. % a Riserva straordinaria	Euro
. % a Dividendo	Euro
A riduzione perdite portate a nuovo	Euro 87.185

Nota integrativa, parte finale

Mandati - Impegni riacquisto

Al 31 dicembre 2018, Sviluppo Genova ha in corso un mandato con rappresentanza da parte della Società per Cornigliano S.p.A. che regola lo svolgimento di tutte le attività tecniche ed operative necessarie per il perseguimento degli obiettivi di quest'ultima (in sintesi: bonifica, valorizzazione ed infrastrutturazione dell'area ex Ilva di Ge-Cornigliano).

Il mandato, avente originaria scadenza il 31 dicembre 2017 e rinnovato in data 13 dicembre 2017, per ulteriori 3 anni (scadenza 31.12.2020), prevede l'affidamento a Sviluppo Genova delle attività tecnico ingegneristiche e dei procedimenti autorizzativi da svolgere per attuare gli interventi sopramenzionati sull' area ex ILVA di Cornigliano.

Come regolato dal Mandato la Società predispone annualmente il budget analitico delle attività da svolgersi e delle relative risorse finanziarie da impiegarsi. Tale previsione viene poi, con cadenza semestrale, raffrontata con i dati consuntivi e nuovamente aggiornata.

Preliminari di acquisto

A fine esercizio non ne risultano.

L'Amministratore Unico
Franco Floris

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Amministratore Unico dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello depositato presso la sede della Società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite Camera di Commercio di Genova.

Autorizzazione n. 17119 del 16.05.2002 emanata dal Direttore Regionale Agenzia Entrate Liguria.

L'Amministratore Unico
Franco Floris

VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA

DI SVILUPPO GENOVA S.p.A.

18 APRILE 2019

Con avviso di convocazione prot. n. 0391 del 29.03.2019 inviato ai Soci a mezzo posta elettronica certificata (P.E.C.), veniva convocata in Genova, presso la sede sociale, via San Giorgio 1, 4° piano - Genova, per le ore 10.00 del giorno 18 aprile 2019 (*orario variato da 10.00 a 11.00 con nota prot. 0462 del 10.04.19*) l'Assemblea Ordinaria di Sviluppo Genova S.p.A., per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

- Approvazione Bilancio chiuso al 31.12.2018 corredato da: Relazione sulla Gestione, Relazione sul Governo Societario, Relazione del Collegio Sindacale, Relazione della Società di Revisione Indipendente ai sensi art. 14, Dlgs. 27.01.2010, n. 39.

Assume la presidenza dell'Assemblea, ai sensi dell'art. 19 dello Statuto, Franco Floris, Amministratore Unico della Società, il quale chiama il rag. Andrea Testino a svolgere le funzioni di Segretario.

Il Presidente quindi,

premesse

- che con avviso di convocazione prot. 0391 del 29.03.2019, inviato ai Soci, in pari data, tramite casella di posta certificata (P.E.C.), veniva fissata l'Assemblea Ordinaria dei Soci per il giorno 18.04.2019, ore 10.00 (*orario variato da 10.00 a 11.00 con nota prot. 0462 del 10.04.19*) nella sede sociale di via San Giorgio, 1 – 4° piano – 16128 Genova;

- che l'avviso di convocazione è stato comunicato ai Soci nei termini di legge e di statuto;
- che per la Società sono presenti l'Amministratore Unico, Franco Floris e il Collegio Sindacale, Paolo Ravà, Presidente del Collegio; Elisabetta Calvi, Sindaco.
- che sono presenti o rappresentati per esibite deleghe, che vengono ritirate per essere conservate agli atti sociali, gli Azionisti:
 - Comune di Genova, titolare di n. 4.850 azioni, rappresentato per regolare delega dall'Assessore al Bilancio e Patrimonio Avv. Pietro Piciocchi;
 - F.I.L.S.E. S.p.A., titolare di n. 600 azioni, rappresentata dal Presidente, Pietro Codognato Perissinotto.
 - Banco BPM S.p.A., titolare di n. 500 azioni, rappresentata per regolare delega da Daniele Noris.
 - Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., titolare di n. 300 azioni, rappresentata per regolare delega da Giorgio Rosa
 - Confindustria Genova, titolare di n. 300 azioni, rappresentata per regolare delega da Guido Conforti.
 - Amiu Genova S.p.A, titolare di n. 250 azioni, rappresentata per regolare delega da Marco Mogni

per un totale di n. 6.800 azioni su un numero di 10.000 azioni costituenti l'intero capitale sociale;

dato atto

- che gli Azionisti di cui sopra hanno diritto di intervenire all'Assemblea Ordinaria in quanto risultano regolarmente iscritti a Libro Soci nei modi e nei termini prescritti dalle vigenti disposizioni di legge e di statuto;
- che ai sensi dell'art. 2369, III comma, C.C., l'odierna Assemblea è validamente costituita;
- che l'Assemblea conferma quale Segretario il rag. Andrea Testino, Responsabile Amministrativo;

dichiara

L'Assemblea stessa validamente costituita ed atta a deliberare sugli argomenti posti all'Ordine del Giorno.

Prima di passare alla discussione, prende la parola l'Amministratore Floris che illustra all'Assemblea gli ottimi risultati raggiunti, l'enorme impegno e dedizione al lavoro che i dipendenti hanno messo in pratica, per accelerare i lavori in corso.

Su richiesta dell'Amministratore prende la parola il Segretario, rag. Testino, che illustra la parte tecnica del bilancio con riferimento al miglioramento degli indicatori patrimoniali ed economici.

Al termine chiede la parola l'ass. Piciocchi (Comune di Genova) che ringrazia l'Amministratore Franco Floris e l'intera Società per l'eccezionale opera svolta - dopo il crollo del ponte Morandi – per garantire alla città di Genova e ai cittadini una viabilità alternativa in brevissimo tempo, dando dimostrazione di coesione, professionalità e attaccamento all'Azienda.

Intervengono anche il dott. Codognato Perissinotto (Filse SpA) e il dott. Conforti (Confindustria) che, associandosi alle parole dell'ass. Piciocchi,

ringraziano, a loro volta, l'Amministratore e tutti i dipendenti, per l'eccezionale impegno profuso.

Il dott. Conforti sottolinea che società come Sviluppo Genova, devono diventare un valore aggiunto per i Soci che le partecipano perché, da una parte, si ottiene la valorizzazione di giovani professionalità che, come nel caso in questione, hanno dimostrato preparazione a tutti i livelli nell'affrontare situazioni complesse e, dall'altra, diventano a tutti gli effetti il braccio operativo dell'Azionista.

Il dott. Conforti inoltre espone i risultati di un rilevamento sul tessuto industriale cittadino, che registra un significativo miglioramento (circa 100 mln. di Euro) di costi risparmiati tra il post crollo ponte Morandi e la rilevazione fatta a dicembre 2018 con l'apertura della prima rampa del collegamento tra la strada Guido Rossa e il casello autostradale di Genova Cornigliano.

Interviene l'Amministratore Floris il quale a sua volta ringrazia i Soci per gli interventi effettuati.

Dopo l'intervento dei Soci, si procede all'esame degli argomenti posti all'ordine del giorno.

- **Punto 1 all'o.d.g. - Approvazione Bilancio chiuso al 31.12.2018 corredato da: Relazione sulla Gestione, Relazione sul Governo Societario, Relazione del Collegio Sindacale, Relazione della Società di Revisione Indipendente ai sensi dell'art. 14, Dlgs. 27.01.2010, n. 39**

L'Amministratore Unico fa consegnare un fascicolo con il Progetto di Bilancio chiuso al 31 dicembre 2018.

L'Amministratore fa quindi constare che il progetto di Bilancio, corredato da: Relazione sulla Gestione, Relazione sul Governo Societario, Relazione del Collegio Sindacale, Relazione della Società di Revisione Indipendente ai sensi dell'art. 14, Dlgs. 27.01.2010, n. 39, sono stati regolarmente depositati, ai sensi di legge, presso la Sede sociale ed inviati ai Soci il 29.03.19 (nostra P.E.C. prot. 0391).

L'Amministratore Unico, coadiuvato dal Responsabile Amministrativo, illustra i risultati del Bilancio 2018 che rileva:

- un MOL (EBITDA) di Euro 823.533 (2017: EBITDA di Euro 766.874);
- un utile lordo (EBT) di Euro 201.246 (2017: EBT di Euro 214.225);
- un utile netto di Euro 87.185 (2017: utile di Euro 86.456).

Quest'ultimo sottolinea come i risultati conseguiti siano da considerarsi estremamente positivi in considerazione anche del fatto che la Società, per quanto concerne le prestazioni rese a favore di soggetti pubblici, addebita i costi vivi sostenuti maggiorati di una predefinita percentuale di spese generali.

Il buon andamento dell'esercizio 2018, così come le prospettive di crescita dell'attività anche nei prossimi esercizi, sono da attribuirsi in gran parte alla proficua attività commerciale del management e all'elevata qualità dei servizi tecnici prestati dal personale della Società, che hanno consentito di ottenere, oltre al basilare rinnovo triennale (2018-2020) del c.d. Contratto di Mandato da parte di SOCIETÀ PER CORNIGLIANO, l'acquisizione di diversi significativi incarichi per prestazioni di servizi professionali.

Tra questi occorre segnalare per importanza gli accordi stipulati con la controllante Comune di Genova e le società pubbliche IRE S.p.A. e AMIU

S.p.A., l'accordo quadro siglato con Comune di Genova, Regione Liguria e Società Autostrade per le prestazioni tecniche post crollo ponte Morandi di cui riferiamo più dettagliatamente nel proseguo.

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

Nel corso del 2018 le principali attività sviluppate sono state:

Società per Cornigliano-ANAS (d'ora innanzi SOCIETÀ PER CORNIGLIANO)

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

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

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

Nel corso del 2018 le principali attività sviluppate hanno riguardato:

- ampliamento lungomare Canepa a 6 corsie (importo lavori assegnati: 4.0 €mil.): i lavori iniziati nel mese di settembre 2016 sono previsti terminare entro la fine del primo semestre 2019. Il prolungamento delle attività rispetto alle originarie previsioni è imputabile a tutta una serie di situazioni non ipotizzabili al momento della loro assegnazione (rinvenimenti di ordigni bellici, cunicoli sotterranei, cisterne contenenti idrocarburi, amianto, ecc.);

A causa del crollo del ponte Morandi la Società, in collaborazione con l'impresa appaltatrice, vista l'importanza che riveste tale opera per la viabilità alternativa al ponte, ha proceduto con un'attività di accelerazione per il completamento delle principali opere in grado di poter garantire la strada di scorrimento veloce già a 5 corsie nel mese di ottobre 2018;

- collegamento tra la strada urbana di scorrimento e il casello autostradale di Genova Aeroporto c.d. Lotto 10 (importo lavori assegnati: 12 €mil.): i lavori, avviati nel corso del secondo trimestre del 2017 e per i quali era prevista l'ultimazione entro il 1° semestre 2019, per le motivazioni legate al crollo del ponte Morandi, per poter garantire una viabilità che decongestionasse in maniera definitiva il nodo viario di Sestri Ponente, sono stati oggetto di una forte accelerazione tanto che il 07 dicembre 2018 (con ben tre mesi di

anticipo) è stato aperto il primo tratto di viadotto di collegamento con il casello di Genova Aeroporto. Entro il mese di marzo 2019 è prevista l'apertura del secondo viadotto che permetterà il completamento dell'opera;

- viabilità sponda sinistra Polcevera (importo lavori gara: 21,0 €mil.): per l'opera, il cui progetto definitivo è già stato approvato da Anas, è stato predisposto il progetto esecutivo approvato da parte di quest'ultima il 6 novembre 2018. A valle dell'approvazione ricevuta è subito partita la procedura, espletata la quale i lavori sono previsti iniziare verso la fine del 2019;
- completamento viabilità sponda destra Polcevera (importo lavori: 7,5 €mil. in corso di revisione): dopo l'approvazione del progetto definitivo da parte di Anas è stato completato il progetto esecutivo ed inviato ad Anas per l'autorizzazione a procedere;
- variante alle sistemazioni esterne della strada di scorrimento in sponda destra del torrente Polcevera c.d. Giardino lineare (importo lavori: 2,6 €mil.): concluso l'iter di approvazione del progetto ed espletata la procedura di gara, sono stati assegnati i lavori che si prevede sia conclusi entro l'estate del 2019.

Oltre alle sopraelencate opere Società per Cornigliano ci ha affidato tutte le attività relative ai lavori da realizzarsi nel quartiere di Cornigliano, legati alla riqualificazione di Via Cornigliano (importo lavori stimato pari a circa 6.5 €mil.) intervento complesso di rifacimento dell'intera via per il quale è in corso la procedura di gara e i cui lavori si prevede possano iniziare *nel maggio 2019; alla riconversione dell'area c.d. "Ex Dufour" (importo lavori stimato pari*

a circa 1.0 €mil.) che conclusa nel 2018 la procedura di affidamento delle progettazioni definitiva ed esecutiva si prevede, ottenute le necessarie approvazioni dagli enti ed espletata la procedura di gara, di poter affidare i lavori nei primi mesi del 2020; ed all'installazione di una passerella pedonale in Piazza Savio (importo lavori stimato pari a circa 0.3 €mil.), per la quale è stato completato il progetto esecutivo e si è ora in attesa delle determinazioni della P.A.

Proseguono inoltre le attività di progettazione e realizzazione di alcune bonifiche (falda area SOT, e area A5) e le periodiche attività di monitoraggio ambientale legate a procedimenti attivati con gli Enti.

Area c.d. ex Colisa

L'utilizzo dell'area di proprietà di circa 80.000 mq., sita a Ge-Campi, oggetto di un esproprio temporaneo da parte di società Autostrade per l'installazione del cantiere base per gli ingenti lavori autostradali della c.d. Gronda di Ponente, è finalmente giunto alla conclusione con la stipula dell'Atto di Temporanea Occupazione, in data 09 luglio 2018 a rogito Notaio Lizza. Tale atto prevede sia il riconoscimento di un'indennità di temporaneo esproprio per 4.5 anni, rinnovabile fino alla conclusione del cantiere prevista non prima di 10 anni, sia un indennizzo per la demolizione di n. 2 fabbricati che insistono sull'area garantendo comunque i volumi di edificabilità in tutta l'area. Entrambe le somme, pari a complessivi Euro 2,8 milioni oltre IVA, sono state incassate anticipatamente alla sottoscrizione dell'Atto Notarile generando una riduzione dell'indebitamento e degli oneri finanziari.

Contratto di compravendita con Ikea

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

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

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

I lavori sono stati ultimati nel mese di giugno 2018 ed in data 03 agosto 2018 è stata definita la cessione dell'area ad IKEA con atto a rogito Notaio Nai in Milano.

Tale evento garantisce alla Società una importante sistemazione delle partite patrimoniali/finanziarie aventi come contropartite, da una parte l'incasso del saldo lavori, pari a circa Euro 700 mila, e dall'altra lo storno del valore delle rimanenze controbilanciato dalla chiusura del conto anticipi -

pari a circa Euro 12,8 milioni - in relazione agli acconti prezzo pagati da IKEA negli anni precedenti.

A seguito di tale evento si è provveduto ad azzerare la linea di credito di firma in essere con Banca Carige, pari a circa Euro 13,0 milioni, aperta proprio per l'emissione di fidejussioni a garanzia degli anticipi incassati.

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

Sempre nell'ambito dei lavori di Cornigliano sono in corso di realizzazione opere civili svolte per conto di Terna ed altri gestori di servizi, che proseguiranno anche nel primo semestre 2019 per un valore complessivo di 0.8 €mil.

La Società ha poi stipulato un accordo con l'Autorità di Sistema Portuale per la realizzazione di un muro lungo circa 1 km., posizionato sul percorso di Lungomare Canepa, per un importo lavori pari a circa 0.7 €mil.

I lavori, iniziati nel secondo semestre 2018, hanno subito un rallentamento per dare la precedenza all'esecuzione delle opere sulla viabilità. I lavori sono previsti terminare entro il primo semestre 2019.

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

Contratti per prestazioni professionali con IRE e AMIU

IRE S.p.A.: prestazioni professionali, svolte da parte di personale SVILUPPO GENOVA (direzione lavori - coordinamento alla sicurezza in fase di esecuzione – controllo tecnico/contabile), su incarico della IRE S.p.A. (100% Regione Liguria) che ha il ruolo di stazione appaltante responsabile

della costruzione del nuovo Ospedale di La Spezia. L'intesa formalizzata nel maggio 2016 ha una durata di 4 anni per un compenso complessivo di 0.650 €mil.

AMIU S.p.A.: prestazioni professionali, svolte da parte del personale di Sviluppo Genova (direzione lavori - coordinamento alla sicurezza in fase di esecuzione – supporto al RUP - direzione operativa) su incarico di AMIU S.p.A. (100% Comune di Genova) per assistenza tecnica relativa a diversi lavori civili (6 appalti) da svolgersi presso la discarica di Scarpino. L'accordo, stipulato nell' aprile 2016, prevede dei rinnovi annuali (attuale scadenza 31.03.2019) ed il riconoscimento di un compenso annuo di 0.2 €mil.

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

Operazioni immobiliari realizzate in proprio

Per quanto concerne invece le due note operazioni immobiliari di Ronco Scrivia e della ex Cartiera di Voltri - i cui valori iscritti in Bilancio sono supportati da due perizie esterne - si registra per quest'ultima la locazione nel corso del 2018 di tutti i locali con una rendita a regime pari al 3.5% rispetto al valore di libro.

Per l'area edificabile di Ronco Scrivia - urbanizzazione di un'area di superficie lorda utile di circa 30.000 mq. e di circa 19.000 mq di piazzali – ad oggi su sei lotti di terreno ne sono stati venduti tre mentre un quarto è stato locato ad una società del Gruppo Autostrade fino al 30.09.2018 e ad una Società privata fino al 31.12.2018.

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

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

Decisamente strategica è stata la sigla dell'accordo quadro tra Comune di Genova, Regione Liguria e Società Autostrade in relazione alle prestazioni tecniche attinenti i lavori urgenti per l'attivazione di viabilità alternative al crollo del Ponte Morandi che hanno portato all'apertura, in tempi record, della cd "Via della Superba" e all'apertura di Via Perlasca, per ridurre al minimo i disagi alla cittadinanza e alla realizzazione di altri interventi collegati ai raccordi tra le nuove viabilità e gli svincoli autostradali.

Per quanto concerne invece gli aspetti societari, in adesione al D. Lgs. 175/2016, emanato in attuazione della L. 124/2015 (c.d. riforma Madia), la Società ha provveduto:

- con delibera dell'Assemblea dei Soci tenutasi in data 17.09.2018, in ottemperanza a quanto previsto dal nuovo Statuto, ad affidare l'incarico alla società RIA Grant Thornton per l'espletamento delle attività di cui agli articoli del Codice Civile 2409 bis (revisione legale dei conti) e 2409 ter (redazione della relazione sul bilancio per la funzione di revisione legale dei conti) per il triennio 2018 – 2020.

- a nominare, in data 26 aprile 2018, l'Organismo di Vigilanza nelle persone dell'avv. Giorgio Lamanna (Presidente) e del Rag. Andrea Testino (membro effettivo) per il triennio 2018 – 2020.

Il costo del personale 2018, in sensibile riduzione rispetto a quello del 2017 (-2.5%), è da imputarsi:

- alla conclusione, a fine 2017, delle attività progettuali svolte per conto del Comune di Genova (c.d. progetto Periferie) che avevano richiesto l'assunzione a tempo determinato di n. 2 architetti per 10 mesi nel corso del 2017;
- alla scadenza di n. 1 contratto a tempo determinato (settembre 2018);
- al raggiungimento dei requisiti pensionistici (luglio 2018) del Dirigente, senza essere ricorsi ad assunzioni esterne ma con l'utilizzo di due risorse già presenti all'interno dell'azienda.

Tali positivi effetti sono stati parzialmente controbilanciati da:

- l'assunzione a tempo determinato di n. 1 ingegnere strutturista (settembre 2018);
- dal forte incremento del monte giorni ferie e del costo dello straordinario per le risorse che sono state impegnate sulle attività post crollo ponte Morandi.

Successivamente al 31.12.2018 si segnalano due fondamentali attività volte sia all'adeguamento alle specifiche normative in ambito di gare d'appalto pubbliche (ex art. 40 D.Lgs. 50/2016) tramite dotazione di un'apposita piattaforma telematica di gestione delle gare sia all'aggiornamento delle procedure e delle risorse della Società in merito alla

qualità ed all'ambiente ai fini dell'ottenimento delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015 e 14001:2015.

Al termine dell'intervento e del breve dibattito, l'Amministratore Unico propone all'Assemblea dei Soci:

- di approvare il Bilancio di Sviluppo Genova chiuso al 31 dicembre 2018, corredato dalla Relazione sulla Gestione, dalla Nota Integrativa e dalla Relazione del Collegio Sindacale che espone un patrimonio netto pari a Euro 4.412.399.

- di imputare l'utile d'esercizio 2018, pari a Euro 87.185, alla voce "Perdite portate a nuovo".

L'Amministratore Unico, dopo aver chiesto se vi sono commenti o domande, passa la parola al Presidente del Collegio Sindacale che conclude il suo intervento evidenziando la corretta rappresentazione in Bilancio della situazione economica e di quella patrimoniale-finanziaria e, nel riferire che per il Collegio Sindacale non vi sono ragioni ostative all'approvazione del bilancio 2018 da parte dei Soci, concorda con la proposta dell'Amministratore Unico sulle modalità di destinazione, a copertura delle perdite pregresse, dell'utile d'esercizio.

L'Assemblea quindi, preso atto della Relazione del Collegio Sindacale, all'unanimità

delibera

a) di approvare il Bilancio al 31 dicembre 2018 corredato da: Relazione sulla Gestione, Relazione sul Governo Societario, Relazione del Collegio Sindacale, Relazione della Società di Revisione Indipendente ai sensi art.

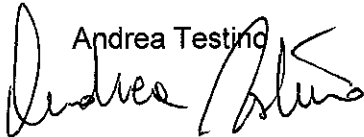
14. Dlgs 27/01.2010, n. 39 che espone un patrimonio netto pari a Euro 4.412.399;

b) di imputare l'utile d'esercizio 2018, pari a Euro 87.185, alla voce "Perdite portate a nuovo".

Alle ore 11.50 null'altro essendovi da deliberare e non avendo richieste di ulteriori interventi da parte dei Soci, il Presidente dichiara sciolta l'Assemblea previa redazione, lettura ed approvazione del presente verbale.


IL SEGRETARIO

Andrea Testino



L'AMMINISTRATORE UNICO

Franco Floris



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

Relazione dell'Amministratore Unico sulla Gestione

Signori Azionisti,

Il Bilancio 2018 che sottoponiamo al Vostro esame, redatto in conformità ai disposti del Codice Civile, rappresenta chiaramente ed al meglio delle attuali conoscenze la situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società per l'esercizio chiuso al 31.12.2018.

Con questa relazione, le cui variazioni rispetto all'esercizio 2017 sono più dettagliatamente analizzate nella Nota Integrativa, desideriamo fornire una chiara e veritiera analisi della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico dell'esercizio, nonché l'informativa richiesta dal vigente art. 2428 del Codice Civile e segnalarVi gli aspetti salienti che hanno caratterizzato l'esercizio 2018 e le prevedibili prospettive di sviluppo della gestione per i prossimi esercizi.

Il bilancio dell'esercizio 2018, posto alla Vostra attenzione per l'approvazione rileva:

- un MOL (EBITDA) di Euro 823.533 (2017: EBITDA di Euro 766.874);
- un utile lordo (EBT) di Euro 201.246 (2017: EBT di Euro 214.225);
- un utile netto di Euro 87.185 (2017: utile di Euro 86.456).

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

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

Tra questi occorre segnalare per importanza gli accordi stipulati con la controllante Comune di Genova e le società pubbliche IRE SpA e AMIU SpA, l'accordo quadro siglato con Comune di Genova, Regione Liguria e Società Autostrade per le prestazioni tecniche post crollo ponte Morandi di cui riferiamo più dettagliatamente nel proseguo.

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

Nel corso del 2018 le principali attività sviluppate sono state:

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

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

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

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

Nel corso del 2018 le principali attività sviluppate hanno riguardato:

- *ampliamento lungomare Canepa a 6 corsie (importo lavori assegnati: 4.0 €mil.):* i lavori iniziati nel mese di settembre 2016 sono previsti terminare entro la fine del primo semestre 2019. Il prolungamento delle attività rispetto alle originarie previsioni è imputabile a tutta una serie di situazioni non ipotizzabili al momento della loro assegnazione (rinvenimenti di ordigni bellici, cunicoli sotterranei, cisterne contenenti idrocarburi, amianto, ecc.).

A causa del crollo del ponte Morandi la Società, in collaborazione con l'impresa appaltatrice, vista l'importanza che riveste tale opera per la viabilità alternativa al ponte, ha proceduto con un'attività di accelerazione per il completamento delle principali opere in grado di poter garantire la strada di scorrimento veloce già a 5 corsie nel mese di ottobre 2018;

- *collegamento tra la strada urbana di scorrimento e il casello autostradale di Genova Aeroporto c.d. Lotto 10 (importo lavori assegnati: 12 €mil.):* i lavori, avviati nel corso del secondo trimestre del 2017 e per i quali era prevista l'ultimazione entro il 1° semestre 2019, per le motivazioni legate al crollo del ponte Morandi, per poter garantire una viabilità che decongestionasse in maniera definitiva il nodo viario di Sestri Ponente, sono stati oggetto di una forte accelerazione tanto che il 07 dicembre 2018 (con ben tre mesi di anticipo) è stato aperto il primo tratto di viadotto di collegamento con il

casello di Genova Aeroporto. Entro il mese di marzo 2019 è prevista l'apertura del secondo viadotto che permetterà il completamento dell'opera;

- *viabilità sponda sinistra Polcevera (importo lavori gara: 21,0 €mil.):* per l'opera, il cui progetto definitivo è già stato approvato da Anas, è stato predisposto il progetto esecutivo approvato da parte di quest'ultima il 6 novembre 2018. A valle dell'approvazione ricevuta è subito partita la procedura, espletata la quale i lavori sono previsti iniziare verso la fine del 2019;
- *completamento viabilità sponda destra Polcevera (importo lavori: 7,5 €mil. in corso di revisione):* dopo l'approvazione del progetto definitivo da parte di Anas è stato completato il progetto esecutivo ed inviato ad Anas per l'autorizzazione a procedere;
- *variante alle sistemazioni esterne della strada di scorrimento in sponda destra del torrente Polcevera c.d. Giardino lineare (importo lavori: 2,6 €mil.):* concluso l'iter di approvazione del progetto ed espletata la procedura di gara, sono stati assegnati i lavori che si prevede sia conclusi entro l'estate del 2019.

Oltre alle sopraelencate opere SPC ci ha affidato tutte le attività relative ai lavori da realizzarsi nel quartiere di Cornigliano, legati alla *riqualificazione di Via Cornigliano (importo lavori stimato pari a circa 6.5 €mil.) intervento complesso di rifacimento dell'intera via per il quale è in corso la procedura di gara e i cui lavori si prevede possano iniziare nel maggio 2019;*, alla *riconversione dell'area c.d. "Ex Dufour" (importo lavori stimato pari a circa 1.0 €mil.) che conclusa nel 2018 la procedura di affidamento delle progettazioni definitiva ed esecutiva si prevede, ottenute le necessarie approvazioni dagli enti ed espletata la procedura di gara, di poter affidare i lavori nei primi mesi del 2020; ed all'installazione di una passerella pedonale in Piazza Savio (importo lavori stimato pari a circa 0.3 €mil.), per la quale*

è stato completato il progetto esecutivo e si è ora in attesa delle determinazioni della P.A.

Proseguono inoltre le attività di progettazione e realizzazione di alcune bonifiche (falda area SOT, e area A5) e le periodiche attività di monitoraggio ambientale legate a procedimenti attivati con gli Enti.

Area c.d. ex Colisa

L'utilizzo dell'area di proprietà di circa 80.000 mq., sita a Ge-Campi, oggetto di un esproprio temporaneo da parte di società Autostrade per l'installazione del cantiere base per gli ingenti lavori autostradali della c.d. Gronda di Ponente, è finalmente giunto alla conclusione con la stipula dell'Atto di Temporanea Occupazione, in data 09 luglio 2018 a rogito Notaio Lizza. Tale atto prevede sia il riconoscimento di un'indennità di temporaneo esproprio per 4.5 anni, rinnovabile fino alla conclusione del cantiere prevista non prima di 10 anni, sia un indennizzo per la demolizione di n. 2 fabbricati che insistono sull'area garantendo comunque i volumi di edificabilità in tutta l'area. Entrambe le somme, pari a complessivi Euro 2,8 milioni oltre IVA, sono state incassate anticipatamente alla sottoscrizione dell'Atto Notarile generando una riduzione dell'indebitamento e degli oneri finanziari.

Contratto di compravendita con Ikea

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

- all'ottenimento, da parte di SG, delle licenze edilizie e commerciali necessarie a Ikea per un suo successivo ampliamento (tali procedure amministrative sono state esaurite con esito positivo nel corso dell'anno 2014);

- all'esecuzione di vari lavori di infrastrutturazione sull'area necessari al futuro ampliamento.

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

I lavori sono stati ultimati nel mese di giugno 2018 ed in data 03 agosto 2018 è stata definita la cessione dell'area ad IKEA con atto a rogito Notaio Nai in Milano.

Tale evento garantisce alla Società una importante sistemazione delle partite patrimoniali/finanziarie aventi come contropartite, da una parte l'incasso del saldo lavori, pari a circa Euro 700 mila, e dall'altra lo storno del valore delle rimanenze controbilanciato dalla chiusura del conto anticipi – pari a circa Euro 12,8 milioni - in relazione agli acconti prezzo pagati da IKEA negli anni precedenti.

A seguito di tale evento si è provveduto ad azzerare la linea di credito di firma in essere con Banca Carige, pari a circa Euro 13,0 milioni, aperta proprio per l'emissione di fidejussioni a garanzia degli anticipi incassati.

Opere civili svolte per: Terna ed altri gestori di utenze – Autorità di Sistema

Portuale (APG)

Sempre nell'ambito dei lavori di Cornigliano sono in corso di realizzazione opere civili svolte per conto di Terna ed altri gestori di servizi, che proseguiranno anche nel primo semestre 2019 per un valore complessivo di 0.8 €mil.

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

I lavori, iniziati nel secondo semestre 2018, hanno subito un rallentamento per dare la precedenza all'esecuzione delle opere sulla viabilità. I lavori sono previsti terminare entro il primo semestre 2019.

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

Contratti per prestazioni professionali con IRE e AMIU

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

AMIU SpA: prestazioni professionali, svolte da parte di personale SG (direzione lavori - coordinamento alla sicurezza in fase di esecuzione – supporto al RUP - direzione operativa) su incarico di AMIU SpA (100% Comune di Genova) per assistenza tecnica relativa a diversi lavori civili (6 appalti) da svolgersi presso la discarica di Scarpino. L'accordo, stipulato nell' aprile 2016, prevede dei rinnovi

annuali (attuale scadenza 31.03.2019) ed il riconoscimento di un compenso annuo di 0.2 €mil.

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

Operazioni immobiliari realizzate in proprio

Per quanto concerne invece le due note operazioni immobiliari di *Ronco Scrivia* e della *ex Cartiera di Voltri* - i cui valori iscritti in Bilancio sono supportati da due perizie esterne - si registra per quest'ultima la locazione nel corso del 2018 di tutti i locali con una rendita a regime pari al 3.5% rispetto al valore di libro.

Per l'area edificabile di Ronco Scrivia - urbanizzazione di un'area di superficie lorda utile di circa 30.000 mq. e di circa 19.000 mq di piazzali – ad oggi su sei lotti di terreno ne sono stati venduti tre mentre un quarto è stato locato ad una società del Gruppo Autostrade fino al 30.09.2018 e ad una Società privata fino al 31.12.2018

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

oooooooooooooooooooooooooooo

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

Decisamente strategica è stata la sigla dell'accordo quadro tra Comune di Genova, Regione Liguria e Società Autostrade in relazione alle prestazioni tecniche attinenti i lavori urgenti per l'attivazione di viabilità alternative al crollo del Ponte Morandi che hanno portato all'apertura, in tempi record, della cd "Via della Superba" e all'apertura di Via Perlasca, per ridurre al minimo i disagi alla cittadinanza e alla realizzazione di altri interventi collegati ai raccordi tra le nuove viabilità e gli svincoli autostradali.

Per quanto concerne invece gli aspetti societari, in adesione al D. Lgs. 175/2016, emanato in attuazione della L. 124/2015 (c.d. riforma Madia), la Società ha provveduto:

- con delibera dell'Assemblea dei Soci tenutasi in data 17.09.2018, in ottemperanza a quanto previsto dal nuovo Statuto, ad affidare l'incarico alla società RIA Grant Thornton per l'espletamento delle attività di cui agli articoli del Codice Civile 2409 bis (revisione legale dei conti) e 2409 ter (redazione della relazione sul bilancio per la funzione di revisione legale dei conti) per il triennio 2018 – 2020.
- a nominare, in data 26 aprile 2018, l'Organismo di Vigilanza nelle persone dell'Avvocato Giorgio Lamanna (Presidente) e del Rag. Andrea Testino (membro effettivo) per il triennio 2018 – 2020.

oooooooooooooooooooooooooooo

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 2018 ed il suo raffronto con l'anno precedente. Tutti i dati sono comunque analizzati e descritti più analiticamente nella Nota Integrativa

	Euro/000		Var.	
	2018	2017	Var.	%
Dati reddituali				
Valore della produzione	14.234	10.841	3.393	+31,3
Margine operativo lordo (°)	702	593	109	+18,4
Risultato operativo – EBIT	360	438	(78)	-17,8
Ammortamenti e svalutazioni	343	154	189	+122,7
Proventi (oneri) finanziari	(158)	(224)	(66)	-29,4
Utile (perdita) dell'esercizio	87	86	1	+1,2
Dati patrimoniali e finanziari				
Capitale sociale	5.164	5.164	-	-
Patrimonio netto	4.412	4.325	87	+2,0%
Disponibilità nette (indeb. netto)	(3.818)	(8.819)	(5.001)	-56,7%
Dipendenti al 31.12.18 (n.)	22	23	(1)	-4,3%

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

INDICI PATRIMONIALI, FINANZIARI ED ECONOMICI

Si evidenziano di seguito alcuni fra i più significativi indici patrimoniali ed economici ottenuti nell'arco del 2018 e confrontati con quelli del 2017 e del 2016.

	2018	2017	2016
Stato Patrimoniale			
Margini			
Margine di tesoreria	- 6.084	- 6.177	- 7.473
Margine di struttura	4.067	4.034	4.208
Margine di disponibilità	6.703	6.757	7.122
Indici			
Indice di liquidità	0,47	0,51	0,36
Indice di disponibilità	1,53	1,26	1,31
Indice di copertura delle immobilizzazioni	20,40	24,24	235,00
Indipendenza finanziaria	0,22	0,13	0,14
Leverage	4,46	7,66	7,16
Conto economico			
Margini			
Margine operativo lordo (MOL)	703	593	492
Risultato operativo (EBIT)	406	493	427
Indici			
Return on equity (ROE)	4,56%	4,95%	4,80%
Return on investment (ROI)	-2,40%	-2,42%	-2,29%
Return on sales (ROS)	2,53%	4,04%	3,79%
Altri indici e indicatori			
Flusso di cassa della gestione caratteristica prima delle variazioni del CCN	428	239	169
Flusso di cassa della gestione caratteristica prima delle variazioni del CCN	4.484	- 1.384	- 3.813
Rapporto tra PFN e EBITDA	- 9,41	- 17,90	- 17,19
Rapporto tra PFN e UTILE NETTO	- 44	- 102	- 178
Rapporto D/E (Debt/Equity)	0,87	2,04	1,73
Rapporto oneri finanziari su MOL	0,23	0,38	0,41

SITUAZIONE DELLA SOCIETA' E ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Nel valore della produzione i ricavi conseguiti dalla società nel corso del 2018, risultano di circa 26,7 *€mil.* di Euro (2017: circa 10,1 *€mil.*) e risultano attribuibili:

- ai lavori civili di viabilità e alle attività di progettazione svolti per conto delle mandanti SPC-ANAS (42.2%);
- alla vendita dell'area a Ikea (50%);
- al temporaneo esproprio dell'area ex-Colisa da Autostrade S.p.A. (4.1%);
- alle prestazioni di servizi professionali svolti a favore di AMIU, IRE e ASPI (3.0%);
- alle locazioni dei locali della ex Cartiera di Voltri e dei terreni di Ronco Scrivia (0.6%);
- altri minori (0.1%).

Occorre evidenziare che la lievitazione dei ricavi (163.9% rispetto al 2017) è imputabile alla gestione di alcune significative commesse sulle aree di Cornigliano (in particolare l'ampliamento di Lungomare Canepa ed il collegamento della "Strada a mare" con il raccordo autostradale di Ge-Cornigliano c.d. Lotto 10 – comprese le attività di accelerazione post crollo Morandi) oltre che alla vendita dell'area Campi ad Ikea, all'indennità di temporaneo esproprio dell'area ex-Colisa a Società Autostrade e a prestazioni professionali svolte a favore di ASPI e relative alla gestione dell'emergenza Morandi.

Occorre evidenziare che l'incremento delle commesse sulle aree di Cornigliano, come noto, non incide sui margini della Società in quanto il rapporto in essere con SPC è indipendente dai "costi esterni" sostenuti che vengono riaddebitati alla pari. Solo il costo del personale SG impegnato sulle attività di Cornigliano viene fatturato al costo maggiorato di una predefinita percentuale di spese generali.

Nel 2018 il tempo consuntivato ad oggi dal personale SG sui lavori di Cornigliano - in particolare per dare avvio e gestire operativamente tutti i lavori già riferiti, nonché per le attività di progettazione esecutiva (viabilità sponda destra e sinistra del Polcevera, riqualificazione di Via Cornigliano e dell'area ex Dufour, ecc.) - è in linea con quello consuntivato nello scorso esercizio.

Sempre nella voce ricavi occorre sottolineare che gli affitti per i locali della cartiera di Voltri e di un lotto dell'area di Ronco Scrivia hanno generato entrate per circa 157 €mgl.

oooooooooooooooooooooooooooo

La voce "Variazione delle rimanenze di iniziative edilizie" (circa - 12.5 €mil.) è generata quasi totalmente dalla cessione ad Ikea dell'area Campi (- 12.6 €mil.); dalla riduzione del valore dell'area ex-Colisa, a seguito della nuova perizia per tutta l'area comprendente la demolizione di n. 2 fabbricati (- 0.5 €mil.) e parzialmente compensati da incrementi di attività sulle commesse Nuove Reti di Lungomare Canepa (+ 0.5 €mil.) e dal muro per l'Autorità Portuale (circa 0.1 €mil.).

Tutti i costi di manutenzione sostenuti nel 2018 sulle due operazioni immobiliari c.d. Obiettivo 2 (Ronco Scrivia ed ex Cartiera di Voltri) sono stati spesi.

oooooooooooooooooooooooooooo

Il costo del personale 2018, in sensibile riduzione rispetto a quello del 2017 (- 2.5%), è da imputarsi:

- alla conclusione, a fine 2017, delle attività progettuali svolte per conto del Comune di Genova (c.d. progetto Periferie) che avevano richiesto l'assunzione a tempo determinato di n. 2 architetti per 10 mesi nel corso del 2017;
- alla scadenza di n. 1 contratto a tempo determinato (settembre 2018);

- al raggiungimento dei requisiti pensionistici (luglio 2018) del Dirigente, senza essere ricorsi ad assunzioni esterne ma con l'utilizzo di due risorse già presenti all'interno dell'azienda.

Tali positivi effetti sono stati parzialmente controbilanciati da:

- l'assunzione a tempo determinato di n. 1 ingegnere strutturista (settembre 2018);
- dal forte incremento del monte giorni ferie e del costo dello straordinario per le risorse che sono state impegnate sulle attività post crollo ponte Morandi.

oooooooooooooooooooooooooooo

Per far fronte ai costi relativi agli interventi straordinari sul patrimonio aziendale è stato costituito un prudenziale fondo rischi di Euro 50 mila.

Per ciò che concerne il Fondo Rischi contrattuali di Euro 150 mila risulta essere accantonato in via prudenziale a fronte dei rischi potenziali relativi ai contratti in essere.

Per quanto concerne invece i contratti di locazione della ex-cartiera di Voltri, a seguito della presenza di alcune opzioni d'acquisto a fine contratto ancora in essere, si è provveduto a stanziare un nuovo apposito fondo per la gestione dei contratti ad esecuzione differita pari ad Euro 97 mila.

Il fondo rischi, costituito nel 2017, per far fronte ad alcuni lavori di carattere straordinario da effettuarsi per la cartiera di Voltri, è stato parzialmente utilizzato nel corso del 2018 per circa Euro 46 mila.

oooooooooooooooooooooooooooo

Come avremo modo di riferire più dettagliatamente nel paragrafo "Evoluzione prevedibile della gestione" la prosecuzione delle attività svolte per conto di SPC, i contratti in essere con IRE, AMIU, ASPI ed Autorità Portuale nonché la locazione a breve dell'area ex Colisa a Società Autostrade e nuovi incarichi da parte del

Comune di Genova, fanno ritenere il conseguimento, anche nell'esercizio 2019, di un risultato di segno positivo in analogia con quello consuntivato nel 2018.

ANDAMENTO PATRIMONIALE E FINANZIARIO

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

- il decremento (circa -26%) dei "Crediti" è principalmente dovuto agli incassi di fine esercizio (circa 2.6 *€mil.*) da SPC.
- la variazione della voce "Acconti" (-92%) è legata esclusivamente alla chiusura della commessa IKEA avvenuta nel mese di agosto 2018 con l'atto di cessione dell'area.
- la variazione dei "Debiti verso fornitori" (+36%) risulta correlata alla gestione del mandato con SPC che prevede uno scostamento tra i giorni di incasso e quelli di pagamento.

L'indebitamento bancario complessivo (circa 3.8 *€mil.*) mostra, a fine 2018, un significativo decremento (circa -57% rispetto alla chiusura 2017), dovuto sia alle dinamiche incassi/esborsi con SPC che all'incasso, da parte di Autostrade S.p.A., del contratto di temporanea occupazione per 4,5 anni dell'area ex-Colisa oltre all'indennità di demolizione dei fabbricati presenti nell'area stessa.

L'indebitamento bancario a medio/lungo termine, pari a circa 1.7 *€mil.*, è attribuibile:

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

Depurando dall'indebitamento tale operazione si arriverebbe ad un fisiologico valore di debiti finanziari pari a circa 4 €mil., sostanzialmente originati dalle operazioni immobiliari di Voltri e Ronco Scrivia, di cui abbiamo riferito in precedenza, ma il cui valore immobiliare, iscritto a libro e periziato, si aggira attualmente sui circa 7.5 €mil.

E' necessario ricordare che comunque le locazioni attualmente in essere, compresa quella dell'area ex-Colisa, generano ricavi annui pari a circa il 5% del loro valore.

Al 31.12.2018 si rileva la concessione di fidi bancari sul breve per 8.5 €mil.

PERSONALE E ORGANIZZAZIONE

L'organico al 31 dicembre 2018 risulta costituito da 22 persone (31.12.2017: 23 unità), così suddivise:

- 11 quadri;
- 11 impiegati.

Nell'organico risultano n. 1 persona a tempo determinato e n. 2 a part-time.

Il numero medio dei dipendenti nel periodo è stato pari a 22.6 unità contro le 24.3 unità medie dello scorso esercizio.

La diminuzione di 1 persona, rispetto allo scorso esercizio, è da attribuirsi a:

- termine di un contratto a tempo determinato il 30 settembre 2018;
- assunzione a tempo determinato per 12 mesi di un ingegnere strutturista dal settembre 2018;
- pensionamento dell'unico Dirigente aziendale in data 01 agosto 2018 per il quale non si è provveduto ad una nuova assunzione ma alla ripartizione dei suoi compiti tra il personale già in forza all'azienda.

La sensibile riduzione del costo del personale per le motivazioni sopra indicate, è stato parzialmente controbilanciato da un aumento del costo dello straordinario e delle ferie a causa del tragico crollo del Ponte Morandi che, dal mese di agosto, ha impegnato in maniera significativa tutta la forza lavoro della Società per garantire il rispetto dei tempi per le opere di viabilità già in corso di esecuzione oltre che provvedere ad una forte accelerazione delle stesse per garantire alla città la possibilità di usare al più presto vie alternative al ponte o comunque di limitare al massimo i disagi ai cittadini.

Tutta questa serie di fattori ha comunque generato una complessiva riduzione del costo del lavoro (-2,5%) rispetto all'analogo periodo 2017.

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

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

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

Dalla disamina dell'atto costitutivo e dello statuto non vi è alcun dubbio sul fatto che la Società abbia natura pubblica essendo stata costituita per soddisfare esigenze di interesse generale – lo statuto peraltro prevede che la partecipazione azionaria degli Enti pubblici non possa mai scendere al di sotto del 51% e che gli utili di bilancio non possano essere distribuiti ma reinvestiti per finalità pubbliche statutarie - e pertanto risulta, senza alcun dubbio, qualificabile alla stregua di "organismo di diritto pubblico".

Ai sensi dell'art. 15, Legge 241/90 e autorevoli pronunce, la Società può quindi legittimamente stipulare accordi con organismi aventi analogo requisito, anche se l'evoluzione dell'ordinamento nazionale ha comportato che la natura di società mista

pubblico/privata crei dubbi sulla possibilità di prevedere l'affidamento diretto alla Società di attività proprie della sua "mission" e coperte dal suo "know how".

Tale difficoltà è stata ovviata dai chiarimenti formulati dalla giurisprudenza amministrativa nazionale e comunitaria.

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

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

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

In relazione alla sua mission ed al suo know how SG – soggetto partecipato da Soggetti Pubblici – si candida pertanto a collocarsi come regista e "facilitatore" per tutte le operazioni a regia pubblica di grandi trasformazioni territoriali conseguenti alla riconversione e valorizzazione di aree produttive, di complessi immobiliari, di bonifica, ecc. e di tutte le problematiche che ne derivano.

AZIONI PROPRIE

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

RICERCA E SVILUPPO

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

SICUREZZA SUL LAVORO

La responsabilità degli aspetti relativi alla sicurezza sul lavoro e all'osservanza della normativa in materia di tutela dell'ambiente, su tutte le attività della Società, viene svolta da un responsabile alle dirette dipendenze dell'Amministratore Unico.

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

Per i dipendenti di Sviluppo Genova S.p.A. e nei cantieri seguiti dalla Società non si sono registrati incidenti o infortuni significativi sul lavoro nel corso dell'anno 2018.

TRATTAMENTO DATI SENSIBILI E SICUREZZA DEI DATI PERSONALI

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

In particolare, l'Amministratore Unico, segnala che il documento programmatico sulla sicurezza, è depositato presso la sede sociale.

DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE

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

- Rischi operativi

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

Tale incarico è stato successivamente (esercizi dal 2013 al 2017 compreso) attribuito - in linea con gli indirizzi seguiti dalle altre società pubbliche come consentito dalla recente normativa (Art. 14 della Legge 12/11/2011 n. 183 c.d. Legge di Stabilità) - al Collegio Sindacale.

In data 26 aprile 2018 l’Amministratore Unico ha nominato, in ottemperanza al D. Lgs. 175/2016, emanato in attuazione della L. 124/2015 (c.d. riforma Madia), l’Organismo di Vigilanza per il triennio 2018 – 2020 nelle persone dell’Avvocato Giorgio Lamanna (Presidente) e del Rag. Andrea Testino (membro effettivo).

Con l’Assemblea dei Soci del 18 aprile 2018 è stata deliberata la predisposizione di una procedura di selezione del revisore contabile - per l’espletamento delle attività di cui agli articoli del Codice Civile 2409 bis (revisione legale dei conti) e

2409 ter (redazione della relazione sul bilancio per la funzione di revisione legale dei conti) – mediante evidenza pubblica.

In data 17 settembre 2018 l'Assemblea dei Soci ha aggiudicato dell'incarico alla società RIA Grant Thornton per l'espletamento delle attività di cui agli articoli del Codice Civile 2409 bis (revisione legale dei conti) e 2409 ter (redazione della relazione sul bilancio per la funzione di revisione legale dei conti) per il triennio 2018 – 2020.

Sempre nel mese di settembre 2018, in base alle prescrizioni previste dall'Art. 1 della L. n. 190/2012, il Responsabile Amministrativo è stato nominato "Responsabile Anticorruzione".

Sulla base di tale incarico quest'ultimo sovrintende all'applicazione di quanto pianificato nel "Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione" (P.T.P.C.) che viene annualmente aggiornato, approvato dall'Amministratore Unico e pubblicato sul sito aziendale.

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

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

Sempre nel mese di settembre 2018 - in attuazione della Legge 190/2012 e del successivo Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33, "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni", che descrive come "la trasparenza" debba essere di totale accessibilità alle informazioni concernenti l'organizzazione e l'attività delle pubbliche amministrazioni, ed evidenzia che essa è finalizzata alla

realizzazione di una amministrazione aperta e al servizio del cittadino (art. 1, c. 2, d.lgs. n. 33/2013) - lo stesso Responsabile Amministrativo è stato nominato anche “Responsabile della trasparenza e dell’integrità”.

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

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

Pertanto, con la redazione di un documento contenente i due Programmi Triennali 2019-2021 - approvati dall’Amministratore Unico e pubblicati sul sito della Società, contestualmente alla Relazione Annuale contenente il resoconto dell’attività svolta nell’esercizio in esame - SG ha voluto rendere noto, a chiunque ne abbia interesse, quali sono e come intende realizzare i propri obiettivi di prevenzione della corruzione e di trasparenza nel prossimo triennio.

Attribuendo pertanto all’Organismo di Vigilanza le funzioni ed i poteri individuati nel Dlgs. 231/2001 e nel Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo adottato dalla Società sin dal dicembre 2009, nonché con la nomina del Responsabile Anticorruzione e della Trasparenza e la predisposizione del PTTI e del PTPC, Sviluppo Genova ritiene di aver fortemente contribuito a migliorare la propria Corporate Governance, limitando al minimo il rischio dei reati all’interno della Società.

- Rischi di mercato

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

Mentre per la ex Cartiera di Voltri tutti i locali liberi sono stati locati, per l'area industriale di Ronco Scrivia risultano ancora invenduti 3 lotti di terreno (di cui 1 locato sino al 31.12.2018).

Al momento sono in corso 2 trattative volte sia alla locazione che all'acquisto delle aree (almeno 1 lotto).

Nel mese di luglio 2018 si è positivamente conclusa la trattativa con la Società Autostrade S.p.A. con la stipula della concessione di occupazione temporanea dell'area ex-Colisa per 4,5 anni – rinnovabile fino all'ultimazione del cantiere della cd "Gronda" - con la corresponsione anticipata del canone per l'intero periodo.

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

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

- di efficaci procedure interne che vengono aggiornate costantemente in seguito ai cambiamenti normativi (es. rivista la procedura appalti dopo l'approvazione del nuovo codice D.Lgs. 50/2016);
- di un chiaro funzionigramma che prevede deleghe e responsabilità operative a tutti i livelli.

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

OBIETTIVI E POLITICHE PER LA GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO

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

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

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

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

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

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

Ad oggi il rimanente portafoglio ordini comprende:

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

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

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

L'obiettivo finale della Società è quello di essere parte integrante delle prossime attività pubbliche e private, essere coinvolta in eventuali ipotesi di razionalizzazione delle società con simile know-how per costruire un braccio tecnico di elevato valore in termini numerico, professionali ed economici, creando peraltro le condizioni per poter rispondere adeguatamente alle prossime sfide che ci verranno poste.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE AL 31.12.18

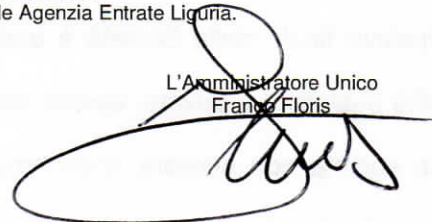
Successivamente al 31.12.2018 si segnalano due fondamentali attività volte sia all'adeguamento alle specifiche normative in ambito di gare d'appalto pubbliche (ex art. 40 D.Lgs. 50/2016) tramite dotazione di un'apposita piattaforma telematica di gestione delle gare sia all'aggiornamento delle procedure e delle risorse della Società in merito alla qualità ed all'ambiente ai fini dell'ottenimento delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015 e 14001:2015.

Il sottoscritto Amministratore dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della Società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite Camera di Commercio di Genova.

Autorizzazione n. 17119 del 16.05.2002 emanata dal Direttore Regionale Agenzia Entrate Liguria.

L'Amministratore Unico
Franco Floris



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

STATO PATRIMONIALE		31.12.2018	31.12.2017	differenza
ATTIVO				
A	CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0	0
B	IMMOBILIZZAZIONI			
I	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
	7 altre	214.758	231.224	(16.466)
	Totale immobilizzazioni immateriali	214.758	231.224	(16.466)
II	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
	4 altri beni	12.688	7.167	5.521
	Totale immobilizzazioni materiali	12.688	7.167	5.521
III	IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE			
	1 Partecipazioni in :			
	d bis) altre imprese	20.000	20.000	0
	2 Crediti			
	d bis) verso altri	0	4.485	(4.485)
	Totale immobilizzazioni finanziarie	20.000	24.485	(4.485)
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	247.446	262.876	(15.430)
C	ATTIVO CIRCOLANTE			
I	RIMANENZE			
	3) lavori in corso su ordinazione			
	- di iniziative edilizie	7.218.319	19.722.325	(12.504.006)
	- di aree per Obiettivo 2	6.647.201	6.647.201	0
	Totale rimanenze	13.865.520	26.369.526	(12.504.006)
II	CREDITI			
	1 verso clienti	4.694.207	6.319.526	(1.625.319)
	5 bis crediti tributari	2.056	2.142	(86)
	5 ter imposte anticipate	97.975	27.900	70.075
	5 quater verso altri	215.981	15.217	200.763
	Totale crediti	5.010.219	6.364.786	(1.354.567)
III	ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI	0	0	0
IV	DISPONIBILITA' LIQUIDE			
	1 depositi bancari e postali	9.585	8.124	1.461
	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	18.885.324	32.742.436	(13.857.112)
D	RATEI E RISCOINTI	538.425	129.407	409.018
	TOTALE ATTIVO	19.671.195	33.134.719	(13.463.524)

	PASSIVO	31.12.2018	31.12.2017	differenza
A	PATRIMONIO NETTO			
I	Capitale sociale	5.164.500	5.164.500	0
II	Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0	0
III	Riserve di rivalutazione	0	0	0
IV	Riserva legale	3.291	3.291	(0)
V	Riserve statutarie	0	0	0
VI	Altre riserve	0	0	0
VII	Riserve per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0	0
VIII	Utili (Perdite) portati a nuovo	(842.577)	(929.033)	86.456
IX	Utile (Perdita) dell'esercizio	87.185	86.456	729
X	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0	0
	TOTALE PATRIMONIO NETTO	4.412.399	4.325.214	87.184
B	FONDI PER RISCHI E ONERI			
	4 Altri	369.164	118.000	251.164
	Totale fondi per rischi ed oneri	369.164	118.000	251.164
C	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	548.790	488.589	60.201
D	DEBITI			
	4 Debiti verso banche			
	- entro l'esercizio successivo	2.109.353	6.711.804	(4.602.450)
	- oltre l'esercizio successivo	1.717.601	2.115.652	(398.051)
	6 Acconti	1.079.070	13.435.717	(12.356.647)
	7 Debiti verso fornitori	6.781.258	4.993.845	1.787.413
	12 Debiti tributari	137.167	58.196	78.971
	13 Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	107.167	113.023	(5.856)
	14 Altri debiti	591.085	543.025	48.060
	Totale debiti	12.522.701	27.971.262	(15.448.561)
E	RATEI E RISCOINTI	1.818.141	231.654	1.586.487
	TOTALE PASSIVO	19.671.195	33.134.719	(13.463.524)

CONTO ECONOMICO		31.12.2018	31.12.2017	differenza
A	VALORE DELLA PRODUZIONE			
	1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni	26.729.030	10.127.053	16.601.977
	2 Variazione delle rimanenze			
	- di iniziative edilizie	(12.504.006)	606.429	(13.110.435)
	- di aree da progetti obiettivo 2	0	0	0
	5 Altri ricavi e proventi	9.102	107.515	(98.413)
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	14.234.126	10.840.997	3.393.129
B	COSTI DELLA PRODUZIONE			
	7 per servizi	(11.796.426)	(8.421.385)	(3.375.041)
	8 per il godimento di beni di terzi	(67.268)	(66.756)	(512)
	9 per il personale			
	a) salari e stipendi	(1.099.169)	(1.129.098)	29.929
	b) oneri sociali	(362.629)	(371.950)	9.321
	c) trattamento di fine rapporto	(85.101)	(84.934)	(167)
	Totale costi per il personale	(1.546.899)	(1.585.982)	39.083
	10 Ammortamenti e svalutazioni			
	a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	(18.641)	(18.206)	(435)
	b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	(2.868)	(3.630)	762
	d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	(24.546)	(32.550)	8.004
		(46.055)	(54.386)	8.331
	12 Accantonamenti per rischi	(296.950)	(100.000)	(196.950)
	14 Oneri diversi di gestione	(120.837)	(174.250)	53.413
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	(13.874.435)	(10.402.758)	(3.471.677)
	Differenza tra valore e costi della produzione	359.691	438.239	(78.548)
C	PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
	16 Altri proventi finanziari			
	d) proventi diversi dai precedenti:			
	- interessi da altri e proventi vari	1.754	57	1.697
	Totale altri proventi finanziari	1.754	57	1.697
	17 Interessi e altri oneri finanziari			
	d) interessi ad altri ed oneri vari	(160.199)	(224.071)	63.872
	Totale interessi e altri oneri finanziari	(160.199)	(224.071)	63.872
	Totale proventi ed oneri finanziari	(158.445)	(224.014)	65.569
D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
	18 Rivalutazioni	0	0	0
	19 Svalutazioni	0	0	0
	Totale delle rettifiche	0	0	0
	Risultato prima delle imposte	201.246	214.225	(12.979)
	20 Imposte sul reddito dell'esercizio			
	- imposte correnti	(184.136)	(155.669)	(28.467)
	- imposte differite	0	0	0
	- imposte anticipate	70.075	27.900	42.175
	Totale imposte	(114.061)	(127.769)	13.708
	21 Utile (perdita) dell'esercizio	87.185	86.456	729

RENDICONTO FINANZIARIO

Descrizione	Esercizio 2018	Esercizio 2017
A. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALLA GESTIONE REDDITUALE		
Utile (perdita) dell'esercizio	87.185	86.455
Imposte sul reddito	114.061	127.769
Interessi passivi/ (interessi attivi) (Dividendi)	158.445	224.014
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti da cessione attività	0	0
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	359.691	438.238
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
<i>Accantonamenti TFR</i>	85.101	84.934
<i>Accantonamenti FSC</i>	24.546	32.550
<i>Altri accantonamenti</i>	296.950	100.000
Accantonamenti ai fondi	406.597	217.484
Ammortamenti delle immobilizzazioni	21.509	21.836
Svalutazione per perdite durevoli di valori	0	0
Rettifica di valore di attività e passività finanziarie	0	0
Altre rettifiche per elementi non monetari	0	0
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN	428.106	239.320
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
(Incremento)/decremento delle rimanenze	12.504.006	(360.025)
(Incremento)/decremento dei cred. Vs clienti	1.600.773	(2.123.556)
Incremento/(decremento) dei deb. Verso fornitori	1.787.414	(978.598)
(Incremento)/decremento ratei e risconti attivi	(409.018)	(98.585)
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	1.586.487	187.454
Altre variazioni del CCN attività (passività)	(12.585.196)	1.989.180
3. Flusso finanziario dopo delle variazioni del CCN	4.484.466	(1.384.130)
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	(158.445)	(224.014)
Imposte pagate	(35.090)	(213.623)
Dividendi incassati (Utilizzo dei Fondi)	(70.686)	(79.287)
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	(264.221)	(516.924)
FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALLA GESTIONE REDDITUALE (A)	5.008.042	(1.223.496)
B. FLUSSI FINANZIARI DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni materiali	(Investimenti)	(8.389)
	disinvestimenti	(4.946)
Immobilizzazioni immateriali	(Investimenti)	(2.175)
	disinvestimenti	(249.430)
Immobilizzazioni finanziarie	(Investimenti)	0
	disinvestimenti	4.485
Attività finanziarie non immobilizzate	(Investimenti)	0
	disinvestimenti	0
Acquisizione o cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	(Investimenti)	0
	disinvestimenti	0
FLUSSI FINANZIARI DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(6.079)	(254.276)
C. FLUSSO FINANZIARI DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Mezzi di terzi	Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	(4.602.451)
	Accensione finanziamenti	0
	(Rimborso finanziamenti)	(398.051)
Mezzi propri	Aumento di capitale a pagamento (rimborsi di capitale)	0
	Cessione (acquisto) azioni proprie (Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0
FLUSSO FINANZIARI DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(5.000.502)	1.474.872
INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	1.461	(2.900)
Disponibilità Liquide al 1° Gennaio 2017	8.124	11.024
	depositi bancari e postali	8.124
	denaro e valori in cassa	0
Disponibilità Liquide al 31 Dicembre 2017	9.585	8.124
	depositi bancari e postali	9.585
	denaro e valori in cassa	0
variazione liquidità'	1.461	(2.900)

**Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**

Ria Grant Thornton S.p.A.
Via Carducci, 5
16121 Genova

Agli Azionisti di

Sviluppo Genova S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società Sviluppo Genova S.p.A. (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

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

Altri aspetti

Il bilancio della Sviluppo Genova S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, in data 27 marzo 2018, ha espresso un giudizio senza rilievi su tale bilancio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

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

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori della Sviluppo Genova S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Sviluppo Genova S.p.A. al 31 dicembre 2018, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Sviluppo Genova S.p.A. al 31 dicembre 2018 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Sviluppo Genova S.p.A. al 31 dicembre 2018 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Firenze, 3 aprile 2019

Ria Grant Thornton S.p.A.



Roberto Ancona
Socio

SVILUPPO GENOVA S.P.A.

Via San Giorgio, 1
16149 - Genova (IT)
C.F e P. Iva 03669800108 - REA 368646
Capitale sociale euro 5.164.500 i.v.

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

Ai signori azionisti della società SVILUPPO GENOVA S.P.A.,

Premessa

La revisione contabile del bilancio della società al 31.12.2018 è stata affidata alla società di revisione Ria Grant Thornton, via Carducci 5, Genova.

Le relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio al 31.12.2018 è stata resa il 3.4.2019, senza alcuna eccezione o riserva.

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

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

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

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

Abbiamo acquisito dall'amministratore unico, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire. Abbiamo preso visione della Relazione sul Governo Societario, predisposta dall'amministratore unico ai sensi dall'art. 6, commi 2 e 4, D.Lgs. 175/2016.

Abbiamo incontrato l'organismo di vigilanza, nominato dall'amministratore unico il 26.4.2018, e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

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

1




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

Non sono pervenute denunce dai soci *ex art.* 2408 c.c.

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

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

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

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

Ai sensi dell'art. 2426, n. 5 c.c. non abbiamo dovuto esprimere il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e di ampliamento né costi di sviluppo, né - ai sensi dell'art. 2426, n. 6 c.c. - costi di avviamento; si dà atto dell'esistenza di "migliorie su beni di terzi" per euro 246.403 relative ai lavori effettuati sui locali in concessione per anni 14 del Comune di Genova, di cui ammortizzati per euro 35.200, di cui in questo esercizio per euro 17.600.

I risultati della revisione legale del bilancio sono contenuti nella relazione del revisore di cui in Premessa.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone alla assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, così come redatto dall'amministratore unico.

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

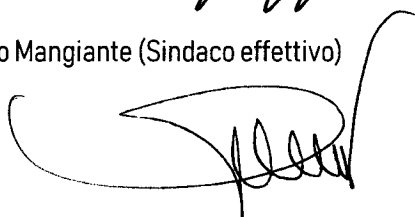
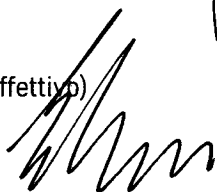
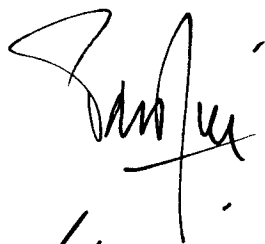
Genova, 3 aprile 2019

Il collegio sindacale

Paolo Ravà (Presidente)

Elisabetta Calvi (Sindaco effettivo)

Gian Alberto Mangiante (Sindaco effettivo)



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

**Relazione sul governo societario
contenente
Programma di valutazione del rischio di crisi
aziendale
(ex art. 6, co. 2 e 4, D.lgs 175/2016)**

***La presente relazione si riferisce all'esercizio chiuso
al 31.12.2018***

INDICE

<i>A. Programma di valutazione del rischio aziendale</i>	<i>pag.</i>	<i>3</i>
<i>1. Definizioni</i>	<i>pag.</i>	<i>4</i>
<i>1.2 Crisi</i>	<i>pag.</i>	<i>5</i>
<i>2. Strumenti per la valutazione del rischio di crisi</i>	<i>pag.</i>	<i>5</i>
<i>2.1 Analisi di indici e margini di bilancio</i>	<i>pag.</i>	<i>6</i>
<i>B. Relazione su monitoraggio e verifica del rischio di crisi aziendale al 31/12/2018</i>	<i>pag.</i>	<i>7</i>
<i>1. La società</i>	<i>pag.</i>	<i>7</i>
<i>2. La compagine sociale al 31/12/2018</i>	<i>pag.</i>	<i>9</i>
<i>3. Organo amministrativo</i>	<i>pag.</i>	<i>10</i>
<i>4. Organo di controllo – revisione</i>	<i>pag.</i>	<i>10</i>
<i>5. Personale</i>	<i>pag.</i>	<i>11</i>
<i>6. Analisi di bilancio</i>	<i>pag.</i>	<i>11</i>
<i>6.1 Esame degli indici e dei margini significativi</i>	<i>pag.</i>	<i>12</i>
<i>7. Conclusioni</i>	<i>pag.</i>	<i>12</i>
<i>8. Codice etico</i>	<i>pag.</i>	<i>13</i>
<i>9. Informativa e gestione dei rischi</i>	<i>pag.</i>	<i>13</i>
<i>10. Attestazioni ex art. 6, comma 5, D.lgs 175/2016</i>	<i>pag.</i>	<i>17</i>
<i>11. Grado di raggiungimento degli obiettivi assegnati con il DUP</i>	<i>pag.</i>	<i>17</i>

PREMESSA

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

A. PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE EX ART.6, CO.2, D.LGS.175/2016.

Ai sensi dell'art. 6, co. 2 del d.lgs. 175/2016:

"Le società a controllo pubblico predispongono specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e ne informano l'Assemblea nell'ambito della relazione di cui al comma 4".

Ai sensi del successivo art. 14:

"Qualora emergano nell'ambito dei programmi di valutazione del rischio di cui all'articolo 6, comma 2, uno o più indicatori di crisi aziendale, l'Organo amministrativo della società a controllo pubblico adotta senza indugio i provvedimenti necessari al fine di prevenire l'aggravamento della crisi, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento [co.2].

Quando si determini la situazione di cui al comma 2, la mancata adozione di provvedimenti adeguati, da parte dell'Organo amministrativo, costituisce grave irregolarità, ai sensi dell'articolo 2409 del codice civile [co.3].

Non costituisce provvedimento adeguato, ai sensi dei commi 1 e 2, la previsione di un ripianamento delle perdite da parte dell'amministrazione o delle amministrazioni pubbliche socie, anche se attuato in concomitanza a un aumento di capitale o ad un trasferimento straordinario di partecipazioni o al rilascio di garanzie o in qualsiasi altra forma giuridica, a meno che tale intervento sia accompagnato da un piano di ristrutturazione aziendale, dal quale risulti comprovata la sussistenza di concrete prospettive di recupero dell'equilibrio economico delle attività svolte, approvato ai sensi del comma 2, anche in deroga al comma 5 [co.4].

Le amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, non possono, salvo quanto previsto dagli articoli 2447 e 2482-ter del codice civile, sottoscrivere aumenti di capitale, effettuare trasferimenti straordinari, aperture di credito, né rilasciare garanzie a favore delle società partecipate, con esclusione delle società quotate e degli istituti di credito, che abbiano registrato, per tre esercizi consecutivi, perdite di esercizio ovvero che abbiano utilizzato riserve disponibili per

il ripianamento di perdite anche infrannuali. Sono in ogni caso consentiti i trasferimenti straordinari alle società di cui al primo periodo, a fronte di convenzioni, contratti di servizio o di programma relativi allo svolgimento di servizi di pubblico interesse ovvero alla realizzazione di investimenti, purché le misure indicate siano contemplate in un piano di risanamento, approvato dall'Autorità di regolazione di settore ove esistente e comunicato alla Corte di conti con le modalità di cui all'articolo 5, che contempli il raggiungimento dell'equilibrio finanziario entro tre anni. Al fine di salvaguardare la continuità nella prestazione di servizi di pubblico interesse, a fronte di gravi pericoli per la sicurezza pubblica, l'ordine pubblico e la sanità, su richiesta dell'amministrazione interessata, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, adottato su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con gli altri Ministri competenti e soggetto a registrazione della Corte dei conti, possono essere autorizzati gli interventi di cui al primo periodo del presente comma [co. 5]".

In conformità alle richiamate disposizioni normative, l'organo amministrativo della Società ha predisposto il presente Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale, che potrà aggiornarlo e implementarlo in ragione delle mutate dimensioni e complessità dell'impresa della Società.

1. DEFINIZIONI

1.1. Continuità aziendale

Il principio di continuità aziendale è richiamato dall'art. 2423-bis, cod. civ. che, in tema di principi di redazione del bilancio, al co. 1, n. 1, recita: "la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività.

La nozione di continuità aziendale indica la capacità dell'azienda di conseguire risultati positivi e generare correlati flussi finanziari nel tempo.

Si tratta del presupposto affinché l'azienda operi e possa continuare a operare nel prevedibile futuro come azienda in funzionamento e creare valore, il che implica il mantenimento di un equilibrio economico-finanziario.

L'azienda, nella prospettiva della continuazione dell'attività, costituisce -come indicato nell'OIC 11 (§ 22), - un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui, a seguito di tale valutazione prospettica, siano identificate significative incertezze in merito a tale capacità, dovranno essere chiaramente

fornite nella nota integrativa le informazioni relative ai fattori di rischio, alle assunzioni effettuate e alle incertezze identificate, nonché ai piani aziendali futuri per far fronte a tali rischi e incertezze. Dovranno inoltre essere esplicitate le ragioni che qualificano come significative le incertezze esposte e le ricadute che esse possono avere sulla continuità aziendale.

1.2. Crisi

L'art. 2, lett. c) della legge 19 ottobre 2017, n. 155 (Delega al Governo per la riforma delle discipline della crisi d'impresa e dell'insolvenza) definisce lo stato di crisi (dell'impresa) come "probabilità di futura insolvenza, anche tenendo conto delle elaborazioni della scienza aziendalistica di insolvenza a sua volta intesa — ex art. 5, R.D. 16 marzo 1942, n. 267 — come la situazione che "si manifesta con inadempimenti od altri fatti esteriori, i quali dimostrino che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni" (definizione confermata nel decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, recante "Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155", il quale all'art. 2, co. 1, lett. a) definisce la "crisi" come "lo stato di difficoltà economico-finanziaria che rende probabile l'insolvenza del debitore e che per le imprese si manifesta come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate".

Il tal senso, la crisi può manifestarsi con caratteristiche diverse, assumendo i connotati di una:

- crisi finanziaria, allorché l'azienda — pur economicamente sana — risenta di uno squilibrio finanziario e quindi abbia difficoltà a far fronte con regolarità alle proprie posizioni debitorie.

Secondo il documento OIC 19, Debiti, (Appendice A), "la situazione di difficoltà finanziaria è dovuta al fatto che il debitore non ha, né riesce a procurarsi, i mezzi finanziari adeguati, per quantità e qualità, a soddisfare le esigenze della gestione e le connesse obbligazioni di pagamento

- crisi economica, allorché l'azienda non sia in grado, attraverso la gestione operativa, di remunerare congruamente i fattori produttivi impiegati.

2. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI

Tenuto conto che la norma di legge fa riferimento a "indicatori" e non a "indici" e, dunque a un concetto di più ampia portata e di natura predittiva, la Società ha individuato i seguenti strumenti di valutazione dei rischi oggetto di monitoraggio:

- analisi di indici e margini di bilancio.

2.1 Analisi di indici e margini di bilancio.

L'analisi di bilancio si focalizza sulla:

- solidità: l'analisi è indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza tra la durata degli impieghi e delle fonti;
- liquidità: l'analisi ha ad oggetto la capacità dell'azienda di far fronte ai pagamenti a breve con la liquidità creata dalle attività di gestione a breve termine;
- redditività: l'analisi verifica la capacità dell'azienda di generare un reddito capace di coprire l'insieme dei costi aziendali nonché, eventualmente, remunerare del capitale.

Tali analisi vengono condotte considerando un arco di tempo storico triennale (e quindi l'esercizio corrente e i due precedenti sulla base degli indici e margini di bilancio di seguito indicati.

	2018	2017	2016
Stato Patrimoniale			
Margini			
Margine di tesoreria			
Margine di struttura			
Margine di disponibilità			
Indici			
Indice di liquidità			
Indice di disponibilità			
Indice di copertura delle immobilizzazioni			
Indipendenza finanziaria			
Leverage			
Conto economico			
Margini			
Margine operativo lordo (MOL)			
Risultato operativo (EBIT)			
Indici			
Return on equity (ROE)			
Return on investment (ROI)			
Return on sales (ROS)			
Altri indici e indicatori			
Flusso di cassa della gestione caratteristica prima delle variazioni del CCN			
Flusso di cassa della gestione caratteristica prima delle variazioni del CCN			
Rapporto tra PFN e EBITDA			
Rapporto tra PFN e UTILE NETTO			
Rapporto D/E (Debt/Equity)			
Rapporto oneri finanziari su MOL			

2.2 Indicatori prospettici.

Ad oggi la Società non ha predisposto alcun indicatore prospettico in quanto gli stessi saranno elaborati e pubblicati dal CNDCEC presumibilmente entro il 15 agosto 2020.

B. RELAZIONE SU MONITORAGGIO E VERIFICA DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2018.

1. LA SOCIETA'

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

Dalla disamina dell'Atto Costitutivo e dello Statuto non vi è alcun dubbio sul fatto che la Società abbia natura pubblica essendo stata costituita per soddisfare esigenze di interesse generale – lo Statuto peraltro prevede che la partecipazione azionaria degli Enti pubblici non possa mai scendere al di sotto del 51% e che gli utili di bilancio non possano essere distribuiti ma reinvestiti per finalità pubbliche statutarie – e pertanto risulta, senza alcun dubbio, qualificabile alla stregua di "organismo di diritto pubblico". Di conseguenza, ai sensi dell'art. 15, legge 241/90 e autorevoli pronunce, la Società può legittimamente stipulare accordi con organismi aventi analogo requisito.

La struttura di governo societario prevede un Amministratore Unico, il sig. Franco Floris, al quale è rimessa la gestione della Società sulla base degli indirizzi dell'Azionista di riferimento.

L'Amministratore Unico che viene nominato in carica per tre esercizi ed è rieleggibile, deve possedere i requisiti di onorabilità, professionalità ed autonomia previsti dalla normativa vigente in materia.

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

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

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

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

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

Il Collegio Sindacale si compone di tre Sindaci effettivi e due supplenti, che devono essere scelti nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge n. 120 del 12.07.2011 e dal regolamento attuativo DPR n. 251 del 30.11.2012 o successive modifiche. Nominato dall'Assemblea per un periodo di tre anni, è l'organo che ha il compito di vigilare in ordine all'osservanza della legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione nello svolgimento delle attività sociali e controllare l'adeguatezza della struttura organizzativa, del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo contabile della Società e l'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare i fatti di gestione.

Ad esso non sono demandate le funzioni relative al controllo contabile, le quali spettano invece ad un Revisore Legale dei Conti (ovvero ad una Società di Revisione) iscritto nell'apposito registro. Quest'ultimo costituisce l'Organo di Controllo esterno.

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

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

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

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

2. LA COMPAGINE SOCIALE AL 31.12.2018

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

La compagine sociale di SG è così composta:

- Comune di Genova, titolare di n. 4.850 azioni;
- FI.L.S.E. S.p.A., titolare di n. 600 azioni;
- Carige S.p.A. titolare di n. 1.500 azioni;
- C.C.I.A.A. di Genova, titolare di n. 1.000 azioni;
- Banco BPM S.p.A., titolare di n. 500 azioni;
- Aeroporto di Genova S.p.A, titolare di n. 400 azioni;
- Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., titolare di n. 300 azioni;
- Confindustria Genova, titolare di n. 300 azioni;
- SO.FIN.COOP srl in liquidazione titolare di n. 300 azioni;
- Amiu S.p.A. titolare di n. 250 azioni.

Il controllo della Società è detenuto in via indiretta dal Comune di Genova (51%).

Ai sensi dell'art. 8.3 dello Statuto la complessiva partecipazione degli Enti pubblici, incluse le Società controllate da pubbliche Amministrazioni non potrà mai scendere al di sotto del 51% del capitale sociale.

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

3. ORGANO AMMINISTRATIVO

L'Organo amministrativo è costituito dall'Amministratore Unico, nominato con delibera Assembleare del 06/04/2017 e rimarrà in carica sino all'approvazione del bilancio al 31/12/2019.

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

4. ORGANO DI CONTROLLO – REVISIONE

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

All'interno di questo processo operano:

- Il Responsabile Amministrativo, che è stato nominato Responsabile Anticorruzione e della Trasparenza, è incaricato del mantenimento di un efficace sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e di dare esecuzione alle linee di indirizzo definite dall'Amministratore Unico in tema di controllo interno e gestione dei rischi.
- Il Collegio Sindacale vigila sull'efficacia del sistema di controllo interno e di gestione.
- L'Organo di Vigilanza (ODV) è stato nominato in data 26/04/2018 ed è composto da due membri, uno esterno (Presidente) e uno interno.
- Il Controllo Contabile e la revisione del bilancio d'esercizio sono stati affidati, tramite gara ad evidenza pubblica, alla Società Ria Grant Thornton SpA in data 31/10/2018 con validità per il triennio 2018 – 2020.

5. PERSONALE

L'organico al 31 dicembre 2018 risulta costituito da 22 persone (31.12.2017: 23 unità), così suddivise:

- 11 quadri;
- 11 impiegati.

Nell'organico risultano n. 1 persona a tempo determinato e n. 2 a part-time.

Il numero medio dei dipendenti nel periodo è stato pari a 22.6 unità contro le 24.3 unità medie dello scorso esercizio.

6. ANALISI DI BILANCIO

L'analisi di bilancio è articolata nelle seguenti fasi:

- raccolta delle informazioni ricavabili dai bilanci e da ogni altra fonte significativa;
- riclassificazione dello stato patrimoniale e del conto economico;
- elaborazione di strumenti per la valutazione dei margini, degli indici, dei flussi;
- comparazione dei dati relativi all'esercizio corrente e ai due precedenti;
- formulazione di un giudizio sui risultati ottenuti.

6.1. Esame degli indici e dei margini significativi

La seguente tabella evidenzia l'andamento degli indici e margini di bilancio considerati nel periodo oggetto di esame (esercizio corrente e due precedenti).

	2018	2017	2016
Stato Patrimoniale			
Margini			
Margine di tesoreria	- 6.084	- 6.177	- 7.473
Margine di struttura	4.067	4.034	4.208
Margine di disponibilità	6.703	6.757	7.122
Indici			
Indice di liquidità	0,47	0,51	0,36
Indice di disponibilità	1,53	1,26	1,31
Indice di copertura delle immobilizzazioni	20,40	24,24	235,00
Indipendenza finanziaria	0,22	0,13	0,14
Leverage	4,46	7,66	7,16
Conto economico			
Margini			
Margine operativo lordo (MOL)	703	593	492
Risultato operativo (EBIT)	406	493	427
Indici			
Return on equity (ROE)	4,56%	4,95%	4,80%
Return on investment (ROI)	-2,40%	-2,42%	-2,29%
Return on sales (ROS)	2,53%	4,04%	3,79%
Altri indici e indicatori			
Flusso di cassa della gestione caratteristica prima delle variazioni del CCN	428	239	169
Flusso di cassa della gestione caratteristica prima delle variazioni del CCN	4.484	1.384	3.813
Rapporto tra PFN e EBITDA	- 9,41	- 17,90	- 17,19
Rapporto tra PFN e UTILE NETTO	- 44	- 102	- 178
Rapporto D/E (Debt/Equity)	0,87	2,04	1,73
Rapporto oneri finanziari su MOL	0,23	0,38	0,41

7. CONCLUSIONI.

I risultati dell'attività di monitoraggio condotta in funzione degli adempimenti prescritti ex art. 6, co. 2 e 14, co. 2, 3, 4, 5 del d.lgs. 175/2016 inducono l'organo amministrativo a ritenere che il rischio di crisi aziendale relativo alla Società sia da escludere.

8. CODICE ETICO

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

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

9. INFORMATIVA E GESTIONE DEI RISCHI

Descrizione dei principali rischi ed incertezze

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

- Rischi operativi

Per attenuare i rischi di tale natura, cioè di perdite derivanti da inefficienze di persone, processi e sistemi, compreso il rischio di frode e di errori dei dipendenti e dei c.d. "outsourcer", nonché per assicurare condizioni di correttezza e trasparenza nella conduzione degli affari e delle attività aziendali, la Società che nell'anno 2009 aveva svolto, avvalendosi di una Società specializzata, una corposa attività di rivisitazione del proprio sistema di procedure e controlli interni al fine di ottemperare ai dettami del D.Lgs. 231/2001 - tale lavoro ha portato all'approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione del dicembre 2009, di un "Codice Etico" e di un "Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo" che regolano in maniera chiara e puntuale il regime delle responsabilità amministrative a carico della Società e delle persone fisiche che commettono dei reati connessi all'interesse dell'azienda - si è dotata, sin dall'esercizio 2010, di un competente Organismo di Vigilanza che ha vigilato sulla corretta applicazione delle procedure aziendali nel triennio 2010-2012. Tale incarico è stato successivamente (esercizi dal 2013 al 2017 compreso) attribuito - in linea con gli indirizzi seguiti dalle altre società pubbliche come consentito dalla recente normativa (Art. 14 della Legge 12/11/2011 n. 183 c.d. Legge di Stabilità) - al Collegio Sindacale.

Con delibera dell'Assemblea dei Soci in data 17.09.2018, in ottemperanza a quanto previsto dal nuovo Statuto, aggiornato nell'aprile 2017 in adesione al D. Lgs. 175/2016 emanato in attuazione della L. 124/2015 (c.d. riforma Madia), si è

provveduto ad affidare l'incarico alla società RIA Grant Thornton per l'espletamento delle attività di cui agli articoli del Codice Civile 2409 bis (revisione legale dei conti) e 2409 ter (redazione della relazione sul bilancio per la funzione di revisione legale dei conti) per il triennio 2018 – 2020.

Nel settembre 2018, in base alle prescrizioni previste dall'Art. 1 della L. n. 190/2012, il Responsabile Amministrativo è stato nominato "Responsabile Anticorruzione".

Sulla base di tale incarico quest'ultimo sovrintende all'applicazione di quanto pianificato nel "Piano triennale integrato per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza e l'Integrità" che viene annualmente aggiornato, approvato dall'Amministratore Unico e pubblicato sul sito aziendale.

Il documento, finalizzato a definire una strategia di prevenzione sia del fenomeno corruttivo che sulle regole di trasparenza – su tale argomento rimandiamo il commento ai successivi paragrafi - delinea un programma di attività, con indicazione delle aree di rischio specifico (in particolare quella degli appalti e delle acquisizioni), individuando le misure da implementare, in relazione al livello di pericolosità, per la prevenzione di tali rischi.

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

Sempre nel mese di settembre 2018 - in attuazione della Legge 190/2012 e del successivo Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33, "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni", che descrive come "la trasparenza" debba essere di totale accessibilità alle informazioni concernenti l'organizzazione e l'attività delle pubbliche amministrazioni, ed evidenzia che essa è finalizzata alla realizzazione di una amministrazione aperta e al servizio del cittadino (art. 1, c. 2, d.lgs. n. 33/2013) - lo stesso Responsabile Amministrativo è stato nominato anche "Responsabile della trasparenza e dell'integrità".

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

Ha inoltre precisato compiti e funzioni del Responsabile della Trasparenza ed introdotto l'istituto dell'accesso civico (art. 5), ossia il diritto di chiunque di richiedere dati e informazioni nei casi in cui sia stata omessa la loro pubblicazione; richiesta

che comporta l'obbligo per l'amministrazione di procedere entro trenta giorni alla pubblicazione nel sito del documento richiesto. Con la redazione di un documento integrato contenente i due Programmi Triennali 2019-2021, approvati dall'Amministratore Unico e pubblicati sul sito della Società, contestualmente alla Relazione Annuale contenente il resoconto dell'attività svolta nell'esercizio in esame, SG ha voluto pertanto rendere noto, a chiunque ne abbia interesse, quali sono e come intende realizzare i propri obiettivi di prevenzione della corruzione e di trasparenza nel prossimo triennio.

Attribuendo pertanto all'Organismo di Vigilanza le funzioni ed i poteri individuati nel Dlgs. 231/2001 e nel Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo adottato dalla Società sin dal dicembre 2009, nonché con la nomina del Responsabile Anticorruzione e della Trasparenza e la predisposizione del "Piano triennale integrato per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza e l'Integrità", Sviluppo Genova ritiene di aver fortemente contribuito a migliorare la propria Corporate Governance, limitando al minimo il rischio dei reati all'interno della Società.

- *Rischi di mercato*

Al momento, dopo l'ottenimento del rinnovo triennale (2018-2020) del Contratto di Mandato da parte di Società per Cornigliano, il principale rischio di mercato che può suscitare una certa preoccupazione riguarda, la locazione/vendita dell'area industriale di Ronco Scrivia rimasta ancora disponibile, mentre per la ex Cartiera di Voltri, tutti i locali liberi sono stati locati.

Per l'area industriale di Ronco Scrivia risultano ancora invenduti 3 lotti di terreno (di cui 1 è stato locato sino al 31.12.2018).

Al momento sono in corso 2 trattative volte sia alla locazione che all'acquisto delle aree (almeno 1 lotto).

Nel mese di luglio 2018 si è positivamente conclusa la trattativa con la Società Autostrade SpA con la stipula della concessione di occupazione temporanea dell'area ex-Colisa per 4,5 anni – rinnovabile fino all'ultimazione del cantiere della cd "Gronda" - con la corresponsione anticipata del canone per l'intero periodo.

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

Rientrano, in questo ambito, i rischi di incorrere in sanzioni ed interdizioni dallo svolgimento dell'attività in seguito alla mancata osservanza del quadro normativo di riferimento (comprese le disposizioni in materia di rischi ambientali, quelli in materia

di sicurezza sul lavoro, etc.). Su questo punto la Società, per ridurre tale rischio, si è dotata:

- di efficaci procedure interne che vengono aggiornate costantemente in seguito ai cambiamenti normativi (es. rivista la procedura appalti dopo l'approvazione del nuovo codice D.Lgs. 50/2016);
- di un chiaro funzionigramma che prevede deleghe e responsabilità operative a tutti i livelli.

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

- *Trattamento dati sensibili e sicurezza dei dati personali*

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

- *Obiettivi e politiche per la gestione del rischio finanziario*

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

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

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

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

11. GRADO DI RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI ASSEGNATI CON IL DUP

Con riferimento agli obiettivi assegnati con il DUP per l'esercizio 2018 Vi segnaliamo che sono stato tutti raggiunti e più precisamente:

- Obiettivo 1: equilibrio della gestione economico/patrimoniale – risultato non negativo - obiettivo raggiunto con risultato positivo di Euro 87.185;
- Obiettivo 2.1: rapporto tra il MOL e il costo del personale – non inferiore alla media del triennio precedente: 33,11% - obiettivo raggiunto con una percentuale del 45,43%.
- Obiettivo 2.2: rapporto tra costi per servizi (voce B7) e valore della produzione al netto dei costi per servizi/ricavi da SPC/ANAS – risultato non superiore rispetto alla media del triennio precedente: 69,91% - obiettivo raggiunto con una percentuale del 59,68%.
- Obiettivo 3: adeguatezza in base a quanto previsto dalla normativa in merito alla pubblicazione dei dati/informazione e documenti sul sito web della società - obiettivo raggiunto.
- Obiettivo 4: incremento del valore della produzione da conto economico al fine della continuità aziendale – valore non inferiore a quanto previsto a budget (Euro 2.800.000) - obiettivo raggiunto con un valore pari a Euro 2.954.633.



SVILUPPO GENOVA S.p.A.

ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE
(in migliaia di Euro)

	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
A IMMOBILIZZAZIONI			
. Immobilizzazioni immateriali	215	231	(16)
. Immobilizzazioni materiali	13	7	6
. Immobilizzazioni finanziarie	20	25	(5)
	<u>248</u>	<u>263</u>	<u>(15)</u>
B CAPITALE DI ESERCIZIO			
. Rimanenze di magazzino	13.865	26.369	(12.504)
. Crediti commerciali	4.694	6.320	(1.626)
. Altre attività	854	174	680
. Debiti commerciali	(6.781)	(18.430)	11.649
. Fondi per rischi ed oneri	(369)	(118)	(251)
. Altre passività	(3.732)	(946)	(2.786)
	<u>8.531</u>	<u>13.369</u>	<u>(4.838)</u>
C CAPITALE INVESTITO, dedotte le passività di esercizio (A + B)	8.779	13.632	(4.853)
D TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	549	488	61
E CAPITALE INVESTITO, dedotte le passività d'esercizio e il TFR	<u>8.230</u>	<u>13.144</u>	<u>(4.914)</u>
Coperto da:			
F CAPITALE PROPRIO			
. Capitale versato	5.164	5.164	0
. Riserva legale	3	3	0
. Perdite portate a nuovo	(842)	(929)	87
. Perdita/utile del periodo	87	86	1
	<u>4.412</u>	<u>4.324</u>	<u>88</u>
G INDEBITAMENTO FINANZIARIO A MEDIO/LUNGO TERMINE	1.718	2.116	(398)
H INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO A BREVE TERMINE			
. Debiti finanziari a breve	2.109	6.712	(4.603)
. Disponibilità	(9)	(8)	(1)
	<u>2.100</u>	<u>6.704</u>	<u>(4.604)</u>
I TOTALE, COME IN E (F + G + H)	<u>8.230</u>	<u>13.144</u>	<u>(4.914)</u>

SVILUPPO GENOVA S.p.A.

ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI
(in migliaia di Euro)

	2018	2017	Variazioni
A RICAVI			
. Ricavi delle vendite e delle prestazioni	26.729	10.127	16.602
. Variazioni delle rimanenze	(12.504)	606	(13.110)
. Altri ricavi	9	108	(99)
B VALORE DELLA PRODUZIONE	14.234	10.841	3.393
Costi per prestazioni e servizi	(11.863)	(8.488)	(3.375)
C VALORE AGGIUNTO	2.371	2.392	(21)
Costo del lavoro	(1.547)	(1.586)	39
D MARGINE OPERATIVO LORDO	824	767	57
. Ammortamenti	(21)	(22)	1
. Accantonamento al fondo svalutazione crediti	(25)	(33)	8
. Accantonamento al fondo rischi	(297)	(100)	(197)
. Oneri diversi di gestione	(121)	(174)	53
E RISULTATO OPERATIVO	360	438	(78)
Oneri e proventi finanziari	(159)	(224)	65
F RISULTATO PRIMA DEI COMPONENTI STRAORDINARI E DELLE IMPOSTE	201	214	(13)
Proventi e oneri straordinari	0	0	0
G RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	201	214	(13)
IRES	(149)	(119)	(30)
IRAP	(35)	(37)	2
Imposte anticipate	70	28	42
H RISULTATO DI ESERCIZIO	87	86	1

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 31.12.2016	5.164.500	3.291	(970.327)	41.294	4.238.758
Destinazione dell'utile dell'esercizio 2016	0	0	41.294	(41.294)	0
Risultato dell'esercizio 2017	0	0	0	86.456	86.456
Saldi al 31.12.2017	5.164.500	3.291	(929.033)	86.456	4.325.214
Destinazione dell'utile 2017	0	0	86.456	(86.456)	0
Risultato dell'esercizio 2018	0	0	0	87.185	87.185
Saldi al 31.12.2018	5.164.500	3.291	(842.577)	87.185	4.412.399

PROSPETTO VARIAZIONE CESPITI AL 31 dicembre 2018

	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	142.251,04		2.175,00	144.426,04	139.829,91			1.040,28		3.555,85
Migliorie su beni di terzi	246.403,36			246.403,36	17.600,59			17.600,59		211.202,18
Studi ricerche e sviluppo	63.605,52			63.605,52	63.605,52					-
totale immobilizzazioni immateriali	524.358,34	-	2.175,00	526.533,34	293.134,44			18.640,87		214.758,03
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI										
Mobili	51.944,19			51.944,19		51.944,19				-
Arredi	10.211,87			10.211,87		9.236,02		130,80		845,05
Attrezzature varie	23.874,72		1.830,00	25.704,72		23.874,65		137,25		1.692,75
Macchine d'ufficio elettroniche	94.562,72		6.559,02	101.121,74		89.496,58		1.849,95		9.775,21
Automezzi	12.703,35	9.703,35		3.000,00		1.875,00		750,00		375,00
totale immobilizzazioni materiali	193.296,85	9.703,35	8.389,02	191.982,52	-	176.426,44	-	2.868,00	179.294,44	12.688,01
totale generale	717.655,19	9.703,35	10.564,02	718.515,86	293.134,44	176.426,44	-	21.508,87	179.294,44	227.446,04



CAMERA DI COMMERCIO DI GENOVA

MODELLO PROCURA SPECIALE, DOMICILIAZIONE E DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'

(il presente modello va compilato, sottoscritto con firma autografa, acquisito tramite scansione e allegato con firma digitale del procuratore, alla modulistica elettronica)

Codice univoco di identificazione della pratica M19515K9752

I sottoscritti dichiarano:

A. Procura Speciale TIGANI DOMENICO
di conferire al Sig./ra
procura speciale per l'esecuzione delle formalità pubblicitarie di cui alla sopra identificata pratica.

B. Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sulla corrispondenza degli allegati
di attestare in qualità di amministratori – ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali di cui all'articolo 76 del medesimo D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci – la corrispondenza delle copie dei documenti (non notarili) allegati alla precitata pratica ai documenti conservati agli atti della società.

C. Domiciliazione
di eleggere domicilio speciale, per tutti gli atti e le comunicazioni inerenti il procedimento amministrativo, presso l'indirizzo di posta elettronica del soggetto che provvede alla trasmissione telematica, a cui viene conferita la facoltà di eseguire eventuali rettifiche di errori formali inerenti la modulistica elettronica.
(nel caso in cui non si voglia domiciliare la pratica presso l'indirizzo elettronico del soggetto che provvede alla trasmissione telematica occorre barrare la seguente casella).

D. Cariche sociali (rilevante nelle sole ipotesi di domanda di iscrizione della nomina alle cariche sociali)
che non sussistono cause di ineleggibilità ai fini dell'iscrizione delle cariche assunte in organi di amministrazione (art. 2383 C.C.) e di controllo (art. 2400 C.C.) della società.

	COGNOME	NOME	QUALIFICA (amministratore, sindaco, ecc.)	FIRMA AUTOGRAFA
1	FLORIS	FRANCO	AMMINISTRATORE	
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

Al presente modello deve inoltre essere allegata copia informatica di un documento di identità valido di ciascuno dei soggetti che hanno apposto la firma autografa.

Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà:

Colui che, in qualità di procuratore, sottoscrive con firma digitale la copia informatica del presente documento, consapevole delle responsabilità penali di cui all'articolo 76 del medesimo D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, dichiara:

- Ai sensi dell'art. 46, l. lett. U) del D.P.R. 445/2000 di agire – anche in qualità di procuratore speciale (vedi sopra lettera A) o di procuratore incaricato ai sensi dell'art. 2209 C.C. (con procura depositata per l'iscrizione nel Registro Imprese di..... N. prot.....) – in rappresentanza dei soggetti che hanno apposto la propria firma autografa nella tabella di cui sopra.
- Che le copie informatiche degli eventuali documenti non notarili allegati alla sopra identificata pratica corrispondono ai documenti consegnatigli dagli amministratori per l'espletamento degli adempimenti pubblicitari di cui alla sopra citata pratica.

Ai sensi dell'art.48 del D.P.R. 445/2000 e dell'art. 10 della legge 675/1996 si informa che i dati contenuti nel presente modello saranno utilizzati esclusivamente ai fini della tenuta del Registro delle Imprese di cui all'art. 2188 C.C.