711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2019

SVILUPPO GENOVA S.P.A.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: GENOVA GE VIA SAN GIORGIO 1
Numero REA: GE - 368646
Codice fiscale: 03669800108
Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI

Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL 2
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA 32
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE 49
Capitolo 4 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE 75
Capitolo 5 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE 78
Capitolo 6 - RELAZIONE SINDACI 96
Capitolo 7 - ALTRO DOCUMENTO (ALTRO DOCUMENTO) 99
Capitolo 8 - ALTRO DOCUMENTO (ALTRO DOCUMENTO) 103

SVILUPPO GENOVA SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
Sede in	VIA SAN GIORGIO 1 - 16128 GENOVA (GE)
Codice Fiscale	03669800108
Numero Rea	GE 000000368646
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

	31-12-2019	31-12-2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	209.077	214.758
Totale immobilizzazioni immateriali	209.077	214.758
II - Immobilizzazioni materiali		
4) altri beni	16.787	12.688
Totale immobilizzazioni materiali	16.787	12.688
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	20.000	20.000
Totale partecipazioni	20.000	20.000
Totale immobilizzazioni finanziarie	20.000	20.000
Totale immobilizzazioni (B)	245.864	247.446
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
3) lavori in corso su ordinazione	14.034.067	13.865.520
Totale rimanenze	14.034.067	13.865.520
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.718.859	4.694.207
Totale crediti verso clienti	3.718.859	4.694.207
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	127.536	2.056
Totale crediti tributari	127.536	2.056
5-ter) imposte anticipate	87.560	97.975
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	116.908	215.981
Totale crediti verso altri	116.908	215.981
Totale crediti	4.050.863	5.010.219
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.665	9.585
Totale disponibilità liquide	1.665	9.585
Totale attivo circolante (C)	18.086.595	18.885.324
D) Ratei e risconti	504.236	538.425
Totale attivo	18.836.695	19.671.195
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	(755.392)	(842.577)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	89.261	87.185
Totale patrimonio netto	4.501.660	4.412.399
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	331.835	369.164
Totale fondi per rischi ed oneri	331.835	369.164

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	472.635	548.790
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.981.956	2.109.353
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.792.264	1.717.601
Totale debiti verso banche	6.774.220	3.826.954
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.042.490	1.079.070
Totale acconti	1.042.490	1.079.070
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.906.969	6.781.258
Totale debiti verso fornitori	3.906.969	6.781.258
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	70.069	137.167
Totale debiti tributari	70.069	137.167
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	97.262	107.167
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	97.262	107.167
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	269.230	591.085
Totale altri debiti	269.230	591.085
Totale debiti	12.160.240	12.522.701
E) Ratei e risconti	1.370.325	1.818.141
Totale passivo	18.836.695	19.671.195

Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	14.422.437	26.729.030
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	168.547	(12.504.006)
5) altri ricavi e proventi		
altri	66.547	9.102
Totale altri ricavi e proventi	66.547	9.102
Totale valore della produzione	14.657.531	14.234.126
B) Costi della produzione		
7) per servizi	12.688.244	11.796.426
8) per godimento di beni di terzi	74.051	67.268
9) per il personale		
a) salari e stipendi	999.719	1.099.169
b) oneri sociali	328.264	362.629
c) trattamento di fine rapporto	75.149	85.101
Totale costi per il personale	1.403.132	1.546.899
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	23.826	18.641
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	3.701	2.868
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	24.546
Totale ammortamenti e svalutazioni	27.527	46.055
12) accantonamenti per rischi	40.000	296.950
14) oneri diversi di gestione	113.063	120.837
Totale costi della produzione	14.346.017	13.874.435
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	311.514	359.691
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	3	1.754
Totale proventi diversi dai precedenti	3	1.754
Totale altri proventi finanziari	3	1.754
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	128.092	160.199
Totale interessi e altri oneri finanziari	128.092	160.199
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(128.089)	(158.445)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	183.425	201.246
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	83.749	184.136
imposte differite e anticipate	10.415	(70.075)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	94.164	114.061
21) Utile (perdita) dell'esercizio	89.261	87.185

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2019	31-12-2018
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	89.261	87.185
Imposte sul reddito	94.164	114.061
Interessi passivi/(attivi)	128.089	158.445
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	311.514	359.691
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	115.149	406.597
Ammortamenti delle immobilizzazioni	27.527	21.509
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	142.676	428.106
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	454.190	787.797
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(168.547)	12.504.006
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	975.348	1.600.773
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(2.874.288)	1.787.414
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	34.189	(409.018)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(447.816)	1.586.487
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(384.332)	(12.585.196)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(2.865.446)	4.484.466
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(2.411.256)	5.272.263
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(128.089)	(158.445)
(Imposte sul reddito pagate)	(161.262)	(35.090)
(Utilizzo dei fondi)	(228.633)	(70.686)
Totale altre rettifiche	(517.984)	(264.221)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(2.929.240)	5.008.042
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(7.800)	(8.389)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(18.145)	(2.175)
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	-	4.485
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(25.945)	(6.079)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	1.872.603	(4.602.451)
(Rimborso finanziamenti)	1.074.663	(398.051)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	2.947.266	(5.000.502)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(7.919)	1.461
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	9.585	8.124
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	9.585	8.124
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.665	9.585

Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.665	9.585

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2019

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.
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 2019 sono stati i seguenti:

- Immobilizzazioni immateriali

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

- Immobilizzazioni materiali

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

Le aliquote di ammortamento utilizzate sono le seguenti:

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

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

- Immobilizzazioni finanziarie

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

- Rimanenze

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

- Crediti

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

- Ratei e risconti

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

- Trattamento di Fine Rapporto di lavoro subordinato

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

- Fondi per rischi e oneri

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

- Debiti

Per i debiti relativi a finanziamenti, debiti commerciali e altre obbligazioni a pagare, per l'esercizio chiuso al 31/12/2019 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 2019.

- 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)		*1-gen-19* Valore iniziale	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	*31-dic-19* Valore finale
Studi ricerca e sviluppo	Costo	64	0	0	0	68
	Fondo Amm.to	(64)	0	0	0	(68)
	Valore Netto	0	0	0	0	0
Altre immobilizzazioni immateriali	Costo	391	18	0	0	409
	Fondo Amm.to	(176)	(24)	0	0	(200)
	Valore Netto	215	(6)	0	0	209
Software	Costo	145	3	0	0	148
	Fondo Amm.to	(141)	(2)	0	0	(143)
	Valore Netto	4	1	0	0	5
Migliorie di beni di terzi	Costo	246	2	0	0	248
	Fondo Amm.to	(35)	(18)	0	0	(53)
	Valore Netto	211	(16)	0	0	195
Costi di certificazione	Costo	0	13	0	0	13
	Fondo Amm.to	0	(4)	0	0	(4)
	Valore Netto	0	9	0	0	9
TOTALE	**Costo**	**455**	**18**	**0**	**0**	**477**
	Fondo Amm.to	**(240)**	**(24)**	**0**	**0**	**(268)**
	Valore Netto	**215**	**(6)**	**0**	**0**	**209**

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

I "costi di certificazione" sono relativi ai costi sostenuti per l'ottenimento delle certificazioni ISO:9001 e ISO: 14001 e sono ammortizzati in base alla durata dei certificati.

I costi di manutenzione/ispezione annuali sono spesati a conto economico.

Immobilizzazioni materiali

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (importi espressi in Euro/mgl)		*1-gen-19* Valore iniziale	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	*31-dic-19* Valore finale
Altri beni	Costo	192	5	0	0	197
	Fondo Amm.to	(179)	(1)	0	0	(180)
	Valore Netto	13	4	0	0	17
macchine elettroniche ufficio	Costo	101	2	0	0	103
	Fondo Amm.to	(91)	(1)	0	0	(92)
	Valore Netto	10	1	0	0	11
autoveicoli, motoveicoli e simili	Costo	3	(3)	0	0	0
	Fondo Amm.to	(3)	0	0	0	(3)
	Valore Netto	0	(3)	0	0	(3)
mobili e arredi	Costo	62	0	0	0	62
	Fondo Amm.to	(61)	0	0	0	(61)
	Valore Netto	1	0	0	0	1
attrezzature varie	Costo	26	1	0	0	27
	Fondo Amm.to	(24)	0	0	0	(24)
	Valore Netto	2	0	0	0	3
telefoni cellulari	Costo	0	5	0	0	5
	Fondo Amm.to	0	0	0	0	0
	Valore Netto	0	0	0	0	5
TOTALE	**Costo**	**192**	**5**	**0**	**0**	**197**
	Fondo Amm.to	**(179)**	**(1)**	**0**	**0**	**(180)**
	Valore Netto	**13**	**4**	**0**	**0**	**17**

Gli ammortamenti sono calcolati sistematicamente sulla base dei criteri della vita utile precedentemente enunciati; l'ammortamento dell'esercizio 2019 è pari a circa Euro 4 mila.
Le variazioni intervenute sono analizzate nel prospetto allegato alla presente nota integrativa.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazione in altre imprese e Crediti verso altri

La composizione di tale voce è la seguente:

	31.12.2019	31.12.2018	Variazione
Partecipazioni:			
Associazione Festival della Scienza	20	20	0
	20	**20**	**0**

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

Attivo circolante

Rimanenze

La composizione di tale voce è la seguente:

	31.12.2019	31.12.2018	Variazione
Rimanenze iniziative edilizie in proprio	7.387	7.218	169
Rimanenze di aree per Obiettivo 2	6.647	6.647	0
	14.034	**13.865**	**169**

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

	31.12.2019	31.12.2018	Variazione
Area ex Colisa di Genova Campi	6.267	6.267	0
Altre minori	1120	951	169
	7.387	**7.218**	**169**

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

- altre minori: si tratta dei costi sostenuti su alcune commesse ancora in corso - principalmente opere civili svolte per conto di Autorità Portuale, Iren e Ireti 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.

	31.12.2019	31.12.2018	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 2019 sono stati spesati. Per quanto concerne la commessa ex Cartiera di Voltri il valore delle rimanenze - come abbiamo avuto modo di argomentare ampiamente negli esercizi precedenti - è al netto di complessivi circa Euro 360 mila di svalutazioni effettuate.
Si rimanda alla Relazione sulla Gestione, - paragrafo "Situazione della società e andamento della gestione" - per il commento in merito ai due investimenti immobiliari.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2019	31.12.2018	Variazione
Crediti verso Clienti	3.938	4.913	(975)
- esigibili entro 12 mesi			
Fondo svalutazione crediti	(219)	(219)	0
Crediti tributari	128	2	126
Crediti per imposte anticipate	87	98	(11)
Crediti diversi	117	216	(99)
esigibili entro 12 mesi			
	4.051	**5.010**	**(959)**

Non esistono crediti con durata superiore a 1 anno.
I crediti verso clienti includono crediti per fatture emesse per Euro 915 mila nei confronti principalmente di:

- Euro 334 mila verso Società per Cornigliano per le attività svolte nell'ambito del contratto di mandato;
- 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 63 mila verso il Comune di Genova per le attività svolte nell'ambito della Convenzione;
- Euro 44 mila verso Autostrade S.p.A. per le prestazioni tecniche relative alla Convenzione per l'Emergenza Morandi;
- Euro 39 mila verso Terna Rete Italia per i lavori relativi alle reti di LGMC;
- Euro 37 mila verso I.R.E. per prestazioni professionali;
- Euro 25 mila verso AMIU S.p.A. per prestazioni professionali svolte e per un'opzione di acquisto concessa;
- Euro 14 mila verso AMIU Bonifiche per prestazioni professionali;
- Euro 10 mila verso Consorzio COCIV per svincolo ritenute a garanzia;
- Euro 9 mila verso ASP Brignole per prestazioni professionali.

I crediti per fatture da emettere per totali Euro 3 milioni e 23 mila risultano quasi interamente nei confronti di Società per Cornigliano S.p.A. (circa Euro/mil 2,8) e verso il Comune di Genova per circa Euro/mil 0,1.
Il Fondo Svalutazione Crediti pari ad Euro 219 mila non è stato incrementato nell'esercizio in quanto ritenuto congruo e adeguato per far fronte ad eventuali insolvenze che potrebbero manifestarsi.

I crediti tributari

Sono riferiti al credito verso l'Erario per l'IVA del mese di dicembre per Euro 27 mila oltre ai residui crediti per IRES ed IRAP per Euro 101 mila.

I crediti per imposte anticipate

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

Descrizione	Al 31.12.2019				Al 31.12.2018			
	Ammontare delle differenze temporanee		Effetto fiscale		Ammontare delle differenze temporanee		Effetto fiscale	
	Ires	Irap	Ires	Irap	Ires	Irap	Ires	Irap
			24,00%	3,90%			24,00%	3,90%
Imposte anticipate								
Acc.to Rischi	314	314	75	12	351	351	84	14
Totale imposte anticipate			**75**	**12**			**84**	**14**

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 31.12.2019			
	Ammontare delle differenze temporanee		Effetto fiscale	
	Ires	Irap	Ires	Irap
			24,00%	3,90%
Imposte anticipate				
F. Rischi generici				
Svalutazione magazzino	548		131	21
Interessi passivi non dedotti	1.390		333	
Totale imposte anticipate			**464**	**21**

I crediti diversi pari ad Euro 117 mila sono costituiti da anticipi a fornitori (100 mila Euro), da depositi cauzionali (3 mila Euro) ed altre partite minori.

Disponibilità liquide

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2019	31.12.2018	Variazione
Depositi bancari	2	9	(7)

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:

	31.12.2019	31.12.2018	Variazione
Risconti attivi	504	538	(34)

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 411 mila);
- spese di stipula del Mutuo Ipotecario ex Colisa per 10 anni (Euro 27 mila);
- canoni software licenze Autocad e piattaforma gare (Euro 19 mila);
- polizze RC professionale/infortuni e incendio (Euro 12 mila);
- altri minori.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

P A S S I V O

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

	31.12.2019	31.12.2018	Variazione
I) Capitale Sociale	5.164.500	5.164.500	0
IV) Riserva Legale	3.291	3.291	0
VIII) Perdite a nuovo	(755.392)	(842.577)	87.185
IX) Risultato dell'esercizio	89.261	87.185	2.076
Totale	**4.501.660**	**4.412.399**	**89.261**

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 2018, pari a 87.185 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 2018.

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		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:

	31.12.2019	31.12.2018	Variazione
Fondo per rischi e oneri	332	369	(37)
Totale	**332**	**369**	**- 37**

Il fondo per rischi ed oneri iscritto per fronteggiare eventuali costi inerenti alcuni lavori di manutenzione straordinaria sul fabbricato "ex Cartiera di Voltri", per rischi contrattuali, per l'opzione d'acquisto su contratti di locazione, nell'esercizio risulta così movimentato:

Movimentazione 2019	Fondo al 01.01.2019	Utilizzo	Accantonamento	Fondo al 31.12.2019
Costi straordinari ex Cartiera di Voltri	72.214,00	-27.152,20		45.061,80
Accantonamento fondo 2019:				
- rischi contrattuali	150.000,00	-5.227,14	25.600,00	170.372,86
- rischi danni al patrimonio	50.000,00			50.000,00
- per contratti a esecuzione differita (locazione ex-Cartiera)	96.950,00	-44.950,00	14.400,00	66.400,00
Totale fondo rischi al 31.12.2019	**369.164,00**	**-77.329,34**	**40.000,00**	**331.834,66**

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2019	31.12.2018	Variazione
Fondo T.F.R.	473	549	(76)
Totale	**473**	**549**	**- 76**

La movimentazione dell'esercizio 2019 si può così dettagliare:

	31.12.2019
Fondo T.F.R. al 31 dicembre 2018	**549**
Quota del periodo:	
Liquidato	(131)
Trasferito ai Fondi Pensione	(19)
Accantonato	75
Imposta sostitutiva	(1)
Totale Fondo T.F.R. al 31 dicembre 2019	**473**

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2019	31.12.2018	Variazione
Banche a breve termine	3.982	2.109	1.873
Banche a M/L termine	2.792	1.718	1.074
Acconti	1.043	1.079	(36)
Fornitori	3.907	6.781	(2.874)
Tributari	70	137	(67)
Istituti di previdenza e sicurezza sociale	97	107	(10)
Altri debiti	269	591	(322)
	12.160	**12.522**	**(362)**

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 6.2 milioni. Tale voce include anche la quota a breve (0,36 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 (pari a 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 mutuo ipotecario decennale (pari a 1.4 milioni di Euro) stipulato nel mese di dicembre 2019 con la Banca Popolare di Sondrio, c.d. "mutuo di liquidità" volto a dare maggior equilibrio finanziario per operazioni a M/L termine effettuate in anni passati per l'acquisto e la ristrutturazione dell'edificio industriale "ex Cartiera di Voltri".
Tale mutuo, regolato a condizioni di mercato, presenta rate di rimborso mensili con decorrenza dal 01 febbraio 2020 al 31 gennaio 2030.

II) il finanziamento chirografario di originari 1.5 milioni di Euro da rimborsarsi in 48 mesi (acceso nel marzo 2015 e con termine giugno 2019) è stato interamente rimborsato al 30 giugno 2019.

La variazione negativa intervenuta sulla liquidità, esclusivamente legata alle tempistiche incassi /esborsi con SPC, è meglio analizzata nel prospetto del rendiconto finanziario.

La voce Acconti rappresenta:

Gli anticipi ricevuti da:

- Iren Acqua e Ireti (Euro 154 mila) per i lavori di realizzazione delle opere civili idonee a consentire la futura posa degli elettrodotti in cavo interrato sul percorso di Via Cornigliano;
- Autorità Portuale di Genova per i lavori relativi al muro di delimitazione tra Lungomare Canepa e le aree portuali (Euro 654 mila);
- Comune di Genova per prestazioni professionali nei cantieri Eltin Borzoli/Torrente Chiaravagna/Viadotto Pionieri per complessivi Euro 155 mila;
- altre partite minori.

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 1 milioni e 533 mila e da fatture da ricevere per Euro 2 milioni e 374 mila.

I Debiti tributari sono relativi esclusivamente alle ritenute sulle retribuzioni dei lavoratori dipendenti del mese di dicembre e sulle parcelle pagate ai professionisti.

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

I Debiti verso altri riguardano gli accertamenti dei debiti inerenti il personale dipendente per Euro 95 mila e quelli relativi alle ritenute a garanzia maturate sui contratti relativi alle attività in corso per Euro 174 mila.

Non esistono al momento debiti a medio e lungo termine.

Ratei e risconti passivi

La composizione della voce è la seguente:

	31.12.2019	31.12.2018	Variazione
Ratei passivi	91	102	(11)
Risconti passivi	1.279	1.716	(437)
	1.370	**1818**	**(448)**

I ratei passivi sono costituiti dalla quota parte, di competenza dell'esercizio, della rata del mutuo ipotecario in scadenza il 31 gennaio 2020 e dagli interessi passivi che saranno addebitati nel primo trimestre 2020.

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 20 mila;
- un canone di temporanea occupazione dell'area ex-Colisa, già totalmente incassato da Società Autostrade per Euro 1 milione 259 mila.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

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

- Euro 12 milioni e 489 mila per le attività in corso nel cantiere di Cornigliano;
- Euro 674 mila per la chiusura dei lavori delle nuove reti LMC a favore di Terna;
- Euro 217 mila per la chiusura dei lavori delle nuove reti LMC a favore di Iren Acqua;
- Euro 63 mila per la chiusura dei lavori delle nuove reti LMC a favore di Ireti;
- Euro 432 mila per affitto dell'area ex Colisa da ASPI;
- Euro 112 mila per servizi professionali svolti a favore di IRE;
- Euro 101 mila per le prestazioni professionali svolte a favore di ASPI e relative all'emergenza Morandi;
- Euro 78 mila per le prestazioni professionali legate al progetto dell'ex Ospedale degli Infermi di proprietà dell'ASL di Biella;
- Euro 59 mila per servizi professionali svolti a favore di AMIU;
- Euro 138 mila per locazioni immobiliari locali ex Cartiera di Voltri;
- Euro 19 mila per prestazioni professionali svolte a favore di APG per il programma di interventi straordinari;
- Euro 40 mila per prestazioni varie.

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

La voce "altri ricavi e proventi" è composta da:
- sopravvenienze attive per la positiva chiusura di un contenzioso per Euro 14 mila ed altre minori per Euro 8 mila;
- rilascio fondo rischi per Euro 45 mila a seguito del mancato esercizio dell'opzione d'acquisto di un locale della ex-cartiera di Voltri.

Costi della produzione

La categoria "Costi per servizi" è così composta:

- Euro 11 milioni e 307 mila relativi all'attività svolta a Genova Cornigliano;
- Euro 538 mila per lavori civili svolti per conto di Autorità Portuale - LMC;
- Euro 284 mila per lavori civili svolti per conto di Iren/Ireti/Terna - Via Cornigliano;
- Euro 69 mila per prestazioni per commesse varie svolte per conto del Comune di Genova;
- Euro 53 mila per le prestazioni svolte a favore di ASL Biella;
- Euro 45 mila relativi alle prestazioni tecniche per la gestione dell'emergenza Morandi svolte per conto della Società Autostrade.
- Euro 31 mila per spese varie e lavori manutentivi eseguiti a Ronco Scrivia, per la ex cartiera di Voltri e per i piazzali ex-Colisa;
- Euro 94 mila per gli emolumenti dell'Amministratore, dei Sindaci, dei componenti O.D.V. e della Società di Revisione;
- Euro 32 mila per prestazioni di servizi amministrativi (fiscali, commerciali, in materia di gestione del personale, ecc), spese legali e notarili;
- Euro 139 mila per spese generali amministrative (pulizie, utenze, spese per uffici, assicurazioni, ecc.);

- Euro 42 mila per spese di servizi bancari:
- Euro 54 mila per altre commesse.

La voce "Godimento beni di terzi", sostanzialmente 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 (per Euro 45 mila) ed ai canoni di noleggio a lungo termine di n. 2 auto ad uso aziendale (per Euro 8 mila) e a canoni di licenze software /manutenzione/noleggio fotocopiatrici (per Euro 21 mila).

Il decremento del "Costo del personale" (circa -10,25%), già ampiamente commentato al paragrafo della relazione sulla Gestione a cui si rimanda, è imputabile ai seguenti contrapposti fattori:

- al raggiungimento dei requisiti pensionistici di n. 1 quadro tecnico avvenuto nel mese di dicembre 2018, senza sostituzione, con conseguente beneficio per l'intero esercizio 2019;
- dimissioni di n. 1 impiegato tecnico nel mese di giugno 2019;
- richiesta, accettata dalla società, per la concessione di 1 anno di aspettativa non retribuita a favore di n. 1 impiegato tecnico a far data da settembre 2019, senza aver provveduto ad alcuna sostituzione.

Tale riduzione è controbilanciata da un incremento per:

- l'assunzione a tempo determinato di n. 1 ingegnere impiantista avvenuta nel mese di luglio 2019;
- l'assunzione a tempo determinato di n. 1 impiegato amministrativo/acquisti avvenuta nel mese di ottobre 2019.

Gli "Oneri diversi di gestione" sono relativi:

- Euro 97 mila all'Imposta Municipale Unica (IMU),
- Euro 6 mila alla TARI;
- Euro 10 mila per costi vari.

Proventi e oneri finanziari

Alla voce "Proventi e oneri finanziari" sono iscritti sostanzialmente gli interessi passivi bancari (Euro 128 mila).

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

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

	31.12.2019	31.12.2018	Variazione
Imposte correnti			
IRES	(63.301)	(148.838)	85.537
IRAP	(20.448)	(35.298)	14.850
Imposte differite (anticipate)			
IRES	(8.959)	60.280	(69.239)
IRAP	(1.456)	9.795	(11.251)
	(94.164)	**(114.061)**	**19.897**

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	**183**	**44**
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	11	2
IMU	97	23
Spese telefoniche non deducibili	3	1
Interessi passivi non deducibili	15	4
Svalutazione e accantonamenti non deducibili	40	10
Altri costi non deducibili	3	0
	169	**40**
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	(77)	(18)
Deduzioni IRAP	(7)	(2)
Altre deduzioni	(4)	(1)
	(88)	**(21)**
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio	**264**	**63**

DESCRIZIONE	VALORE	IMPOSTA
Valore della produzione	14.658	572
Costi per servizi	(12.688)	(495)
Costi per godimento beni di terzi	(74)	(3)
Ammortamenti	(28)	(1)
Oneri diversi di gestione	(113)	(4)
Variazioni in aumento		
Compensi amministratori	60	2
IMU	97	4
Altri costi non deducibili	33	1
Variazioni in diminuzione		
Utilizzi fondi tassati	(77)	(3)
Cuneo fiscale e altre agevolazioni correlate	(1.344)	(52)
IRAP corrente per l'esercizio	**524**	**21**

Fiscalità differita / anticipata

Nel corso dell'esercizio 2019 si è provveduto a:
- incrementare il fondo rischi contrattuali per Euro 26 mila;
- incrementare il fondo "contratti ad esecuzione differita" per la quota annua del canone di locazione pagato dai conduttori dei locali della ex Cartiera di Voltri per i quali è prevista l'opzione d'acquisto - pari a Euro 14 mila;
- utilizzare parzialmente il fondo "costi di ristrutturazione ex Cartiera" per Euro 27 mila;
- utilizzare parzialmente il fondo "rischi contrattuali" per Euro 5 mila;
- rilasciare parzialmente il fondo "contratti ad esecuzione differita" per il mancato esercizio dell'opzione d'acquisto del conduttore "Elleauto", scaduta il 21/12/2019, per Euro 45 mila.

A seguito di tali interventi vengono accantonate imposte anticipate per Euro 11 mila e rilasciate imposte anticipate per Euro 21 mila.

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

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

Dati sull'occupazione

Personale in forza alla Società

L'organico al 31 dicembre 2019 risulta costituito da 22 persone (31.12.2018: 22 unità) così suddivise:

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

Il numero medio dei dipendenti nel periodo è stato pari a 21,2 unità contro le 22,6 dello scorso esercizio.

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

Nell'esercizio 2019 le spese e il compenso spettante all'Amministratore Unico è risultato pari a complessivi Euro 60.232, mentre quelli spettanti al Collegio Sindacale sono stati pari a Euro 18.309 e quelli all'ODV ammontano ad Euro 5.000.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

	31.12.2019	31.12.2018	Variazione
Garanzie personali prestate/impegni	170.588	744.440	(573.852)
Altri conti d'ordine	9	9	0
Totale	**170.597**	**744.449**	**(573.852)**

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^ fase di Genova è stata indicata la fideiussione a favore del Comune di Genova per Euro 51.480;
- 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 allo svincolo della fidejussione rilasciata nel 2012 a favore del Comune di Genova pari ad Euro 573.852 per la corretta esecuzione di bonifica della sponda sinistra del Polcevera.

Altri conti d'ordine:

Per quanto riguarda i materiali di terzi presso di noi (telepass, centralino, macchine del caffè, fotocopiatrici e plotter) gli stessi sono stati iscritti per un valore totale di Euro 8.
E' iscritto per Euro 1 il contratto di Mandato con Società per Cornigliano S.p.A. - relativo allo svolgimento di tutte le attività tecniche ed operative necessarie alla bonifica dell'area di Cornigliano.
Non esistono impegni che non sia stato possibile far risultare dai conti d'ordine in calce allo stato patrimoniale.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Società	Debiti al 31.12.2019	Crediti al 31.12.2019	Costi dell'esercizio 2019	Ricavi dell'esercizio 2019
Comune di Genova	0	63.056,42	44.590,86	176.829,48
Amiu S.p.A.	0	24.885,00	5.911,00	83.504,99
I.R.E.	0	36.890,03	0	111.805,13
Amiu Bonifiche S.p.A.	245.035,18	13.700,00	245.035,18	16.700,00
Società per Cornigliano S.p.A.	15.152,58	344.130,84	0	17.077.660,84

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 31/12/2019	**EURO 89.261**
5% a Riserva legale	Euro
. % a Riserva straordinaria	Euro
. % a Dividendo	Euro
A riduzione perdite portate a nuovo	Euro 89.261

Nota integrativa, parte finale

Mandati - Impegni riacquisto

Al 31 dicembre 2019, Sviluppo Genova ha in corso un mandato con rappresentanza da parte della Società per Cornigliano S.p.A. che regola lo svolgimento di tutte le attività tecniche ed operative necessarie per il perseguimento degli obiettivi di quest'ultima (in sintesi: bonifica, valorizzazione ed infrastrutturazione dell'area ex Ilva di Ge-Cornigliano)

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

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

Tale impegno è stato iscritto nella voce "Conti d'Ordine".

Preliminari di acquisto

A fine esercizio non ne risultano.

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.

23 APRILE 2020

Con avviso di convocazione prot. n. 0447 del 07.04.2020 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 11.00 del giorno 23 aprile 2020 l'Assemblea Ordinaria di Sviluppo Genova S.p.A., per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

- Approvazione Bilancio chiuso al 31.12.2019 corredato dai seguenti documenti:
  - Relazione sulla Gestione;
  - Nota integrativa;
  - 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.
- Rinnovo Organo Amministrativo per il triennio 2020-2022 e determinazione compensi.

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

Il Presidente quindi,

premesso

- che con avviso di convocazione prot. 0447 del 0.04.2020, inviato ai Soci, in pari data, tramite casella di posta certificata (P.E.C.), l'Assemblea ordinaria dei Soci veniva fissata per le ore 11.00 del 23.04.2020;
- che l'avviso di convocazione è stato comunicato ai Soci nei termini di legge e di statuto;
- che a causa dell'emergenza per COVID 19 si è consigliata la partecipazione a mezzo di video/teleconferenza come da disposizioni dell'art.106, comma 2, D.L. 17.3.2020, n. 18, dando comunque la possibilità ai Soci di presenziare di persona garantendo le distanze ed i dispositivi di protezione individuale al fine di salvaguardare la salute in osservanza delle disposizioni normative vigenti;
- che è presente il Presidente, Franco Floris;
- che per il Collegio Sindacale partecipano in video conferenza i Signori Paolo Ravà, Presidente; Elisabetta Calvi, Sindaco effettivo.
- che partecipano, anche in video conferenza e/o tramite deleghe, conservate agli atti sociali, gli Azionisti:
    - Comune di Genova, titolare di n. 4.850 azioni, rappresentato per regolare delega dall'Assessore alle Finanze, dott. Pietro Piciocchi;
    - FI.L.S.E. S.p.A., titolare di n. 600 azioni, rappresentata dal Presidente Pietro Codognato Perissinotto e dal dott. Ugo Ballerini;
    - 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 Giorgio Conforti;

- AMIU S.p.A, titolare di n. 250 azioni, rappresentata per regolare delega da Pietro Moltini;

per un totale di n. 6.300 azioni sulle n. 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 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 proseguire e completare le attività in corso d'opera.

Interviene l'Assessore Piciocchi che ringrazia l'Amministratore per l'ottimo lavoro svolto e fa presente come il gioco di squadra possa rappresentare un punto di forza di questa azienda che ha conseguito, anche nel 2019, risultati eccellenti.

Prende la parola il Dott. Perissinotto che si unisce e conferma quanto già esposto dall'Assessore Piciocchi evidenziando la grande professionalità

dell'Azienda e le forti potenzialità che la stessa sta manifestando nel contesto in cui opera.

Interviene l'Amministratore Floris il quale, nel ringraziare i Soci per gli interventi effettuati, procede all'esame degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Punto 1 all'o.d.g. - Approvazione Bilancio chiuso al 31.12.2019 corredato dalla Relazione sulla Gestione, dalla Nota integrativa, dalla Relazione sul Governo Societario, dalla Relazione del Collegio Sindacale, dalla Relazione della Società di Revisione indipendente ai sensi dell'art. 14, Dlgs. 27.01.2010, n. 39

Il Presidente fa consegnare un fascicolo con il Progetto di Bilancio chiuso al 31 dicembre 2019 corredato dalle Relazioni sopra menzionate.

Il Presidente fa quindi constare che il progetto di Bilancio, corredato dalla Relazione sulla gestione, dalla Nota integrativa, dalla Relazione sul Governo Societario, dalla Relazione del Collegio Sindacale e dalla Relazione della Società di Revisione indipendente, sono stati regolarmente depositati, ai sensi di legge, presso la Sede sociale ed inviati ai Soci il 07.04.2020 (nostra P.E.C. prot. 0445) e per un successivo aggiornamento il 17.04.2020 (ns. P.E.C. prot. 0478).

Il Presidente, coadiuvato dal Segretario Andrea Testino, illustra i risultati del Bilancio 2019 che rileva:

- un MOL (EBITDA) di Euro 379.041 (2018: Euro 702.695);
- un utile lordo (EBT) di Euro 183.425 (2018: Euro 201.246);
- un utile netto di Euro 89.261 (2018: Euro 87.185).

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 2019, 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 nell'esercizio in esame, l'acquisizione di nuovi 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, AMIU SpA e AMIU Bonifiche SpA, l'accordo quadro siglato con Comune di Genova, Regione Liguria e Società Autostrade per le prestazioni tecniche post crollo ponte Morandi, l'accordo quadro con l'Autorità di Sistema Portuale per le attività professionali legate al programmi di interventi straordinari e il contratto con l'Istituto ASP Emanuele Brignole per le attività professionali correlate agli interventi di ristrutturazione dell'Albergo dei Poveri di Genova ed in particolare sulla parte di edificio denominata "corridoio degli uomini" e di cui riferiamo più dettagliatamente nel prosieguo.

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 2019 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 2019 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 stati ultimati nel mese di dicembre 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.).

- *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. Nel mese di marzo 2019 è stata aperta la viabilità del secondo viadotto e nel mese di dicembre 2019, con l'installazione del carter, si è provveduto al 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 di gara, tuttora in corso, espletata la quale i lavori sono previsti iniziare nel secondo trimestre del 2020;
- *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.): Nel mese di gennaio 2019 sono stati assegnati i lavori che sono stati completati nel mese di novembre 2019.

- *riqualificazione di Via Cornigliano (importo lavori stimato pari a circa 6.5 €mil.) intervento complesso di rifacimento dell'intera via.*

  Nel mese di giugno 2019 sono stati appaltati i lavori e sono state consegnate le aree di cantiere per l'inizio dei lavori. I lavori sono tuttora in corso e, in base all'ultimo cronoprogramma, saranno ultimati a giugno 2021;
- *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;
- *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 ed è messa in gara nel mese di luglio 2019, con aggiudicazione definitiva in data 20 novembre 2019.
- *Bonifica area "A5":* il progetto di bonifica dell'area, redatto a cura di Sviluppo Genova, è stato affidato per la sua realizzazione nel marzo 2019 e i lavori si prevede possano terminare nel gennaio 2020.
- *intervento di sistemazione piazzali area "A5"* le attività previste dall'appalto consistono, sinteticamente, nella demolizione dei manufatti esistenti (basamenti degli ex gasometri, ex pesa, ex lavaruote e vecchie tubazioni dismesse), demolizione delle vecchie pavimentazioni presenti in asfalto e san pietrini e rimodellazione del

piazzale di superficie pari a 32.350 mq: per tale intervento è stata curata la progettazione, la gara di lavori con aggiudicazione all'appaltatore nel mese di luglio 2019 e la direzione lavori del cantiere che si prevede terminare entro febbraio 2020.

- *Villa De Mari Dufour: manutenzione straordinaria dei prospetti e del piazzale dei locali Ex Scuderia*, le attività previste dall'appalto consistono, nella messa in sicurezza del piazzale su solaio di accesso all'edificio, attraverso gli interventi di consolidamento strutturale delle travature, di restauro e ricostruzione della balaustra di protezione, nel restauro dei sottostanti prospetti dei locali ex Scuderia, Sviluppo Genova ha attivato le procedure di gara e aggiudicato i lavori nell'ottobre 2019 e seguirà come Direzione Lavori il cantiere.

Proseguono inoltre le attività di progettazione e realizzazione di alcune bonifiche (falda area SOT) 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 stato regolamentato 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.

Incarichi per ASPI

Sono continuate le attività legate ai contratti stipulati per "l'emergenza Morandi" ed avviate le attività di progettazione e gestione del cantiere per la "Nuova corsia d'entrata al Gate Derna", mentre sono state avviate le progettazioni per "l'Area pre-gate" nell'ambito degli accordi stipulati tra ASPI e APG.

Opere civili svolte per gestori di servizi e utenze – Autorità di Sistema Portuale (APG)

Sempre nell'ambito dei lavori di Cornigliano sono in corso di realizzazione opere civili svolte per conto di IRETI ed altri gestori di servizi, che proseguiranno anche nel 2020 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 stati ultimati nel mese di dicembre 2019.

Attività professionali verso Autorità di Sistema Portuale (APG)

Nel mese di maggio 2019, a rafforzamento dell'intesa raggiunta, è stato stipulato, insieme ad IRE, un accordo quadro per attività ingegneristica e amministrativa di supporto al RUP, di Direzione Lavori, di coordinamento alla sicurezza in fase di esecuzione, relativamente ad un programma di interventi

proposto da APG e approvato con Decreto del Commissario Straordinario in data 15/01/2019.

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 Felettino di La Spezia. L'intesa formalizzata nel maggio 2016 aveva una durata di 4 anni ma, al termine del 2019, IRE ha rescisso il contratto con l'appaltatore.

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 sono terminate nel mese di marzo 2019.

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

Convenzione per intervento manutenzione straordinaria 'corridoio degli uomini' con ASP Emanuele Brignole

E' stata stipulata una prima convenzione con ASP Emanuele Brignole per l'intervento di manutenzione straordinaria sulla porzione di edificio denominata "corridoio degli uomini" all'interno dell'immobile Albergo dei

Poveri. Ad espletamento della convenzione Sviluppo Genova ha curato la progettazione e svolto le procedure di gara dei lavori con emissione del bando in data 23 dicembre 2019.

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.

Nel mese di dicembre 2019 la Società ha ricevuto due manifestazioni di interesse non vincolanti, entrambe per l'acquisto di tutti e tre i lotti, per le quali sono stati tempestivamente forniti tutti gli elementi necessari a valutare la fattibilità.

In particolare, per una di queste, è stata richiesta una Due Diligence evasa in tempi ristrettissimi. Sono in corso contatti e sopralluoghi che porteranno, entro il mese di aprile 2020, ad una definizione delle trattative.

oooooooooooooooooooooooooooooo

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 Thorton 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. Nel mese di maggio 2019, a seguito di una riorganizzazione interna, per meglio razionalizzare le deleghe in funzione dei ruoli assegnati (Responsabile Anticorruzione e Trasparenza), l'Amministratore Unico ha provveduto a modificare l'assetto dell'O.d.V., rendendolo un organismo monocratico nella persona dell'Avvocato Lamanna.

Il costo del personale 2019, in sensibile riduzione rispetto a quello del 2018 (-10.2%), è da imputarsi:

- al raggiungimento dei requisiti pensionistici (dicembre 2018) di n. 1 quadro tecnico. La Società ha provveduto alla sua sostituzione utilizzando personale con le competenze adeguate già presente all'interno dell'azienda con positive ricadute economiche sull'intero esercizio 2019;
- alle dimissioni volontarie di n. 1 impiegato tecnico nel mese di giugno 2019;

- alla richiesta di 1 anno di aspettativa non retribuita, accettata dall'azienda, da parte di un impiegato tecnico; anche in questo caso la Società ha optato ad una ripartizione delle attività all'interno della struttura tecnica.

Tali positivi effetti sono stati parzialmente controbilanciati da:

- l'assunzione a tempo determinato per 12 mesi di n. 1 ingegnere impiantista (luglio 2019);
- l'assunzione a tempo determinato per 12 mesi di n. 1 impiegato amministrativo/acquisti (ottobre 2019).

Successivamente al 31.12.2019 si segnalano la sigla, a fine febbraio 2020, di un contratto con l'Istituto Brignole relativo ai lavori di ristrutturazione della porzione di edificio denominata "corridoio degli uomini" all'interno dell'immobile "Albergo dei Poveri" per complessivi Euro 2,4 milioni IVA inclusa e, sempre nel mese di febbraio, la firma con ASPI di un contratto relativo alle prestazioni di progettazione definitiva ed esecutiva per i lavori di ampliamento della viabilità di interconnessione tra il casello autostradale di Genova Aeroporto e l'innesto del cd "Lotto 10" per un valore di Euro 112 mila. Infine, in merito all'emergenza sanitaria derivante dall'espandersi dell'epidemia da COVID-19, emersa in Italia verso la fine del mese di febbraio 2020, la società ha messo in atto tutte le misure straordinarie ed urgenti per contrastare l'emergenza epidemiologica e contenere gli effetti negativi sullo svolgimento dell'attività aziendale.

A tal fine, ed in ottemperanza dei provvedimenti normativi di recente emanazione, la società ha messo in pratica tutte quelle attività (tecnico-informatico e amministrative) necessarie affinché tutti i dipendenti fossero in

grado di poter gestire il proprio lavoro da casa attivando lo smart working collettivo.

Per l'attività esterna, esclusivamente quella di cantiere, la Società ha dotato tutti i dipendenti dei dispositivi per la loro salvaguardia, quali mascherine, guanti e gel sanificante.

Inoltre, al fine di limitare gli eventuali impatti che tale situazione potrebbe avere sull'andamento aziendale futuro, si è proceduto:

- alla fruizione di periodi di ferie maturate e non godute al 31/12/19;
- al ricorso alla cassa integrazione ordinaria a rotazione per il periodo di vigore delle norme restrittive;
- accordi con alcuni fornitori per la riduzione delle attività inerenti i costi legati alle spese generali.

Tale stato emergenziale deve essere trattato come un evento "eccezionale" da considerarsi un fatto successivo che non prevede impatti, alla luce dei dati attuali, né sui valori di bilancio 2019 né tantomeno sulla continuità aziendale che si prevede in linea con il piano triennale presentato nel mese di ottobre 2019.

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

delibera

a) di approvare il Bilancio al 31 dicembre 2019, comprensivo della Relazione sulla gestione, della Nota Integrativa, della Relazione sul Governo Societario e della Relazione della Società di Revisione indipendente, che espone un patrimonio netto pari a Euro 4.501.660;

b) di imputare l'utile d'esercizio 2019, pari a Euro 89.261 alla voce "Perdite portate a nuovo".

Punto 2 - Rinnovo dell'Organo Amministrativo per il triennio 2020-2022 e determinazione compensi.

Il Presidente precisa che, con la scadenza di fine mandato (2017-2019), l'Assemblea è chiamata a deliberare in merito al rinnovo dell'Organo Amministrativo per gli esercizi 2020-2021-2022 e alla determinazione del relativo compenso.

Interviene, su richiesta del Presidente, il rappresentante del socio Comune di Genova, dott. Pietro Piciocchi che, dopo essersi complimentato con il Presidente in merito alla gestione della società, pur manifestando massima stima nei suoi confronti chiede di mantenere la carica in regime di prorogatio fino a nuova indicazione assembleare.

In merito ai compensi da riconoscere, viene confermato il compenso già in essere oltre ai rimborsi spese per missioni d'ufficio, da corrispondersi in linea con le procedure aziendali e alle coperture assicurative in essere per i dipendenti della Società.

Non essendoci richiesta di ulteriori interventi, l'Assemblea all'unanimità

delibera

- di mantenere in carica il sig. Franco Floris in regime di prorogatio e fino a nuova determinazione assembleare;
- resta confermato il compenso già in essere che risulta pari a Euro 52.000,00 annui lordi oltre ai rimborsi spese per missioni d'ufficio, da corrispondersi in linea con le procedure aziendali, e alle coperture assicurative in essere per i dipendenti della Società.

I Soci presenti all'Assemblea prendono atto.

Alle ore 11.40 non essendovi null'altro da deliberare e non essendoci richieste di ulteriori interventi da parte degli Azionisti, il Presidente dichiara sciolta l'Assemblea previa redazione, lettura ed approvazione del presente verbale.

IL SEGRETARIO

(Andrea Testino)

IL PRESIDENTE

(Franco Floris)

SG=Sviluppo Genova
SPC=Società per Cornigliano

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 2019 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 31.12.2019.

Con questa relazione, le cui variazioni rispetto all'esercizio 2018 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 2019 e le prevedibili prospettive di sviluppo della gestione per i prossimi esercizi.

Il bilancio dell'esercizio 2019, posto alla Vostra attenzione per l'approvazione rileva:

- un MOL (EBITDA) di Euro 379.041 (2018: EBITDA di Euro 702.695);
- un utile lordo (EBT) di Euro 183.425 (2018: EBT di Euro 201.246);
- un utile netto di Euro 89.261 (2018: utile di Euro 87.185).

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 2019, 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 nell'esercizio in esame, l'acquisizione di nuovi 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, AMIU SpA e AMIU Bonifiche SpA, l'accordo quadro siglato con Comune di Genova, Regione Liguria e Società Autostrade per le prestazioni tecniche post crollo ponte Morandi, l'accordo quadro con l'Autorità Portuale per le attività professionali legate al programmi di interventi straordinari e il contratto con l'Istituto Emanuele Brignole per le attività professionali correlate agli interventi di ristrutturazione dell'Albergo dei Poveri di Genova ed in particolare sulla parte di edificio denominata "corridoio degli uomini" e 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 2019 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 2019 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 stati ultimati nel mese di dicembre 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.).
- *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. Nel mese di marzo 2019 è stata aperta la viabilità del secondo viadotto e nel mese di dicembre 2019, con l'installazione del carter, si è provveduto al 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 di gara, tuttora in corso, espletata la quale i lavori sono previsti iniziare nel secondo trimestre del 2020;

- *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.):* Nel mese di gennaio 2019 sono stati assegnati i lavori che sono stati completati nel mese di novembre 2019.
- *riqualificazione di Via Cornigliano (importo lavori stimato pari a circa 6.5 €mil.) intervento complesso di rifacimento dell'intera via.*

  Nel mese di giugno 2019 sono stati appaltati i lavori e sono state consegnate le aree di cantiere per l'inizio dei lavori. I lavori sono tuttora in corso e, in base all'ultimo cronoprogramma, saranno ultimati a giugno 2021;
- *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;
- *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 ed è messa in gara nel mese di luglio 2019, con aggiudicazione definitiva in data 20 novembre 2019.

- *Bonifica area "A5":* il progetto di bonifica dell'area, redatto a cura di Sviluppo Genova, è stato affidato per la sua realizzazione nel marzo 2019 e i lavori si prevede possano terminare nel gennaio 2020.
- *intervento di sistemazione piazzali area "A5"* le attività previste dall'appalto consistono, sinteticamente, nella demolizione dei manufatti esistenti (basamenti degli ex gasometri, ex pesa, ex lavaruote e vecchie tubazioni dismesse), demolizione delle vecchie pavimentazioni presenti in asfalto e san pietrini e rimodellazione del piazzale di superficie pari a 32.350 mq: per tale intervento è stata curata la progettazione, la gara di lavori con aggiudicazione all'appaltatore in luglio 2019 e la direzione lavori del cantiere che si prevede terminare entro febbraio 2020.
- *Villa De Mari Dufour: manutenzione straordinaria dei prospetti e del piazzale dei locali Ex Scuderia*, le attività previste dall'appalto consistono, nella messa in sicurezza del piazzale su solaio di accesso all'edificio, attraverso gli interventi di consolidamento strutturale delle travature, di restauro e ricostruzione della balaustra di protezione, nel restauro dei sottostanti prospetti dei locali ex Scuderia, Sviluppo Genova ha attivato le procedure di gara e aggiudicato i lavori nell'ottobre 2019 e seguirà come Direzione Lavori il cantiere.

Proseguono inoltre le attività di progettazione e realizzazione di alcune bonifiche (falda area SOT) 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 stato regolamentato 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.

Incarichi per ASP

Sono continuate le attività legate ai contratti stipulati per "l'emergenza Morandi" ed avviate le attività di progettazione e gestione del cantiere per la "Nuova corsia d'entrata al Gate Derna", mentre sono state avviate le progettazioni per "l'Area pre-gate" nell'ambito degli accordi stipulati tra ASPI e APG.

Opere civili svolte per gestori di servizi e utenze – Autorità di Sistema Portuale (APG)

Sempre nell'ambito dei lavori di Cornigliano sono in corso di realizzazione opere civili svolte per conto di IRETI ed altri gestori di servizi, che proseguiranno anche nel 2020 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 stati ultimati nel mese di dicembre 2019.

Attività professionali verso Autorità di Sistema Portuale (APG)

Nel mese di maggio 2019, a rafforzamento dell'intesa raggiunta, è stato stipulato, insieme ad IRE, un accordo quadro per attività ingegneristica e amministrativa di supporto al RUP, di Direzione Lavori, di coordinamento alla sicurezza in fase di

esecuzione, relativamente ad un programma di interventi proposto da APG e approvato con Decreto del Commissario Straordinario in data 15/01/2019.

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 aveva una durata di 4 anni ma al termine del 2019 IRE ha rescisso il contratto con l'appaltatore.

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 sono terminate nel mese di marzo 2019.

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

Convenzione per intervento manutenzione straordinaria 'corridoio degli uomini' con ASP Emanuele Brignole

E' stata stipulata una prima convenzione con ASP Emanuele Brignole per l'intervento di manutenzione straordinaria sulla porzione di edificio denominata "corridoio degli uomini" all'interno dell'immobile Albergo dei Poveri. Ad espletamento della convenzione Sviluppo Genova ha curato la progettazione e svolto le procedure di gara dei lavori con emissione del bando in data 23 dicembre 2019.

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.

Nel mese di dicembre 2019 la Società ha ricevuto due manifestazioni di interesse non vincolanti, entrambe per l'acquisto di tutti e tre i lotti, per le quali sono stati tempestivamente forniti tutti gli elementi necessari a valutare la fattibilità.

In particolare, per una di queste, è stata richiesta una Due Diligence evasa in tempi ristrettissimi. Sono in corso contatti e sopralluoghi che porteranno, entro il mese di aprile 2020, ad una definizione delle trattative.

oooooooooooooooooooooooooooooo

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 Thorton 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. Nel mese di maggio 2019, a seguito di una riorganizzazione interna, per meglio razionalizzare le deleghe in funzione dei ruoli assegnati (Responsabile Anticorruzione e Trasparenza), l'Amministratore Unico ha provveduto a modificare l'assetto dell'O.d.V., rendendolo un organismo monocratico nella persona dell'Avvocato Lamanna.

oooooooooooooooooooooooooooooo

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 2019 ed il suo raffronto con l'anno precedente. Tutti i dati sono comunque analizzati e descritti più analiticamente nella Nota Integrativa

	Euro/000		Var.	
	2019	2018	Var.	%
Dati reddituali				
Valore della produzione	14.657	14.234	423	+2,97
Margine operativo lordo (°)	379	702	(323)	-46,0
Risultato operativo – EBIT	311	360	(49)	-13,6
Ammortamenti e svalutazioni	68	343	(275)	-80,2
Proventi (oneri) finanziari	(128)	(158)	(30)	-19,0
Utile (perdita) dell'esercizio	89	87	2	+2,3
Dati patrimoniali e finanziari				
Capitale sociale	5.164	5.164	-	-
Patrimonio netto	4.501	4.412	89	+2,0
Disponibilità nette (indeb. netto)	(6.772)	(3.818)	2.954	+77,4
Dipendenti al 31.12.19 (n.)	22	22	0	0

(°) 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 2019 e confrontati con quelli del 2018 e del 2017.

	2019	2018	2017
Stato Patrimoniale			
Margini			
Margine di tesoreria	- 5.190	- 6.084	- 6.177
Margine di struttura	4.168	4.067	4.034
Margine di disponibilità	7.765	6.703	6.757
Indici			
Indice di liquidità	0,46	0,47	0,51
Indice di disponibilità	1,72	1,53	1,26
Indice di copertura delle immobilizzazioni	24,29	20,40	24,24
Indipendenza finanziaria	0,24	0,22	0,13
Leverage	4,18	4,46	7,66
Conto economico			
Margini			
Margine operativo lordo (MOL)	379	703	593
Risultato operativo (EBIT)	339	406	493
Indici			
Return on equity (ROE)	4,07%	4,56%	4,95%
Return on investment (ROI)	-2,05%	-2,40%	-2,42%
Return on sales (ROS)	2,13%	2,53%	4,04%
Altri indici e indicatori			
Flusso di cassa della gestione caratteristica prima delle variazioni del CCN	143	428	239
Flusso di cassa della gestione caratteristica dopo le variazioni del CCN	- 2.865	4.484	- 1.384
Rapporto tra PFN e EBITDA	- 19,97	- 9,41	- 17,90
Rapporto tra PFN e UTILE NETTO	- 76	- 44	- 102
Rapporto D/E (Debt/Equity)	1,50	0,87	2,04
Rapporto oneri finanziari su MOL	0,34	0,23	0,38

SITUAZIONE DELLA SOCIETA' E ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Nel valore della produzione i ricavi conseguiti dalla società nel corso del 2019, risultano di circa 14,4 *€mil.* di Euro (2018: circa 26,7 *€mil.*) e risultano attribuibili:

- ai lavori civili di viabilità e alle attività di progettazione svolti per conto delle mandanti SPC-ANAS (86.8%);
- ai lavori civili di viabilità per le Nuove Reti LGMC Iren/Ireti e Terna (6.3%);
- al temporaneo esproprio dell'area ex-Colisa da Autostrade S.p.A. (3%);
- alle prestazioni di servizi professionali svolti a favore di AMIU, IRE, ASL Biella e ASPI (2.8%);
- alle locazioni dei locali della ex Cartiera di Voltri (1%);
- altri minori (0.1%).

Occorre evidenziare come la flessione dei ricavi (-46% rispetto al 2018) sia totalmente ascrivibile alla chiusura di significative commesse avvenuta nel 2018 quali: la vendita dell'area Campi ad Ikea, l'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 inoltre 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 2019 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 aumentato in funzione di alcune nuove attività assegnate non previste a piano.

Sempre nella voce ricavi occorre sottolineare che gli affitti per i locali della cartiera di Voltri hanno generato entrate per circa 138 *€mgl.*

oooooooooooooooooooooooooooo

La voce "Variazione delle rimanenze di iniziative edilizie" (circa +0,2 *€mil.*) è generata da incrementi di attività sulle commesse Nuove Reti di Via Cornigliano (+ 0.3 *€mil.*), dal muro per l'Autorità Portuale (circa 0.5 *€mil.*), Eltin Borzoli e Viadotto Pionieri per il Comune di Genova (circa 0.1 *€mil.*), ASP Brignole – Corridoio degli uomini (circa 0.1 *€mil.*) al netto dell'ultimazione della commessa Nuove Reti di LGMC (circa -0.8 *€mil.*)

Tutti i costi di manutenzione sostenuti nel 2019 sulle due operazioni immobiliari c.d. Obiettivo 2 (Ronco Scrivia ed ex Cartiera di Voltri) sono stati spesati.

oooooooooooooooooooooooooooo

Il costo del personale 2019, in sensibile riduzione rispetto a quello del 2018 (-10.2%), è da imputarsi:

- al raggiungimento dei requisiti pensionistici (dicembre 2018) di n. 1 quadro tecnico. La Società ha provveduto alla sua sostituzione utilizzando personale con le competenze adeguate già presente all'interno dell'azienda con positive ricadute economiche sull'intero esercizio 2019;
- alle dimissioni volontarie di n. 1 impiegato tecnico nel mese di giugno 2019;
- alla richiesta di 1 anno di aspettativa non retribuita, accettata dall'azienda, da parte di un impiegato tecnico; anche in questo caso la Società ha optato ad una ripartizione delle attività all'interno della struttura tecnica.

Tali positivi effetti sono stati parzialmente controbilanciati da:

- l'assunzione a tempo determinato per 12 mesi di n. 1 ingegnere impiantista (luglio 2019);

- l'assunzione a tempo determinato per 12 mesi di n. 1 impiegato amministrativo/acquisti (ottobre 2019).

oooooooooooooooooooooooooooooo

Il fondo, pari a Euro 50 mila costituito nel 2018 per far fronte ai costi relativi agli interventi straordinari sul patrimonio aziendale, al 31 dicembre 2019, risulta invariato.

Per ciò che concerne il Fondo Rischi contrattuali, anch'esso costituito nel 2018 a fronte dei rischi potenziali relativi ai contratti in essere, di originari Euro 150 mila, nel 2019 si incrementa di Euro 25 mila e si decrementa per utilizzo di Euro 5 mila. Al 31 dicembre 2019 ammonta pertanto ad Euro 170 mila.

Per quanto concerne invece il fondo relativo alla gestione dei contratti di locazione della ex-cartiera di Voltri ad esecuzione differita di originari Euro 97 mila, nel corso dell'esercizio si incrementa di Euro 14 mila e si decrementa per Euro 45 mila a seguito del mancato esercizio dell'opzione d'acquisto da parte di un locatario.

A seguito di tale movimentazione, al 31 dicembre 2019, il fondo ammonta ad Euro 66 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 dell'esercizio per circa Euro 27 mila.

oooooooooooooooooooooooooooooo

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 -26.2%) dei "Crediti" è dovuto quasi esclusivamente alle dinamiche di incasso/pagamento in funzione del mandato in essere con SPC.
- la riduzione dei "Debiti verso fornitori" (-73.6%) risulta correlata, come detto, alla gestione del mandato con SPC e risente, in particolare, di una positiva confluenza di scadenze verificatasi a fine 2018 con l'incasso dei crediti a dicembre 2018 ed il relativo pagamento dei fornitori avvenuto a gennaio 2019.

L'indebitamento bancario complessivo (circa 6.8 *€mil.*) mostra, a fine 2019, un significativo incremento (circa +43.5% rispetto alla chiusura 2018), dovuto, come più volte menzionato, quasi esclusivamente alle dinamiche incassi/esborsi con SPC.

L'indebitamento bancario a medio/lungo termine, pari a circa 2.8 *€mil.*, è attribuibile:

- ad un mutuo ipotecario sull'area c.d. ex Colisa di durata decennale (scadenza luglio 2027) di originari 2.2 *€mil.*;
- ad un mutuo ipotecario sul fabbricato ex Cartiera di Voltri di durata decennale (scadenza gennaio 2030) di originari 1.4 *€mil.*;

Depurando dall'indebitamento tali operazioni si arriverebbe ad un fisiologico valore di debiti finanziari pari a circa 3.2 *€mil.*, sostanzialmente originati dall' operazione immobiliare di Ronco Scrivia, di cui abbiamo riferito in precedenza, il cui valore immobiliare, iscritto a libro e periziato, si aggira attualmente sui circa 2.9 *€mil.*

E' necessario ricordare che comunque le locazioni attualmente in essere, compresa quella dell'area ex-Colisa, generano ricavi annui pari a circa il 5.7% del loro valore.

Al 31.12.2019 si rileva la concessione di fidi bancari sul breve per 6.2 *€mil.*

PERSONALE E ORGANIZZAZIONE

L'organico al 31 dicembre 2019 risulta costituito da 22 persone (31.12.2018: 22 unità), così suddivise:

- 10 quadri;
- 12 impiegati.

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

Il numero medio dei dipendenti nel periodo è stato pari a 21.2 unità contro le 22.6 unità medie dello scorso esercizio.

Come precedentemente illustrato tutta la movimentazione del personale avvenuta nel corso dell'esercizio ha generato una complessiva riduzione del costo del lavoro (-10.2%) rispetto all'analogo periodo 2018.

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

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

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

Dalla disamina dell'atto costitutivo e dello statuto non vi è alcun dubbio sul fatto che la Società abbia natura pubblica essendo stata costituita per soddisfare esigenze di interesse generale – lo statuto peraltro prevede che la partecipazione azionaria degli Enti pubblici non possa mai scendere al di sotto del 51% e che gli utili di bilancio non possano essere distribuiti ma reinvestiti per finalità pubbliche statutarie - e pertanto risulta, senza alcun dubbio, qualificabile alla stregua di "organismo di diritto pubblico". Pertanto ai sensi dell'art. 15 Legge 241/90 e autorevoli pronunce la Società può legittimamente stipulare accordi con organismi aventi analogo requisito. Quindi anche se l'evoluzione dell'ordinamento nazionale ha comportato che la natura di società mista pubblico/privata crei dubbi sulla

possibilità di prevedere l'affidamento diretto alla Società di attività proprie della sua "mission" e coperte dal suo "know how", tale difficoltà è stata ovviata dai chiarimenti formulati dalla giurisprudenza amministrativa nazionale e comunitaria.

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

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

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

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

CERTIFICAZIONI ISO 9001:2015 e 14001:2015

Nel corso dell'ultimo trimestre 2018 la Società ha avviato, con il supporto di società esterne, la fase di aggiornamento delle procedure e delle risorse della Società in merito alla qualità ed all'ambiente. Nel mese di giugno 2019, a seguito delle plurime verifiche effettuate dall'ente certificatore, la Società ha ottenuto le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015 e 14001:2015.

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 2019.

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 Thorton 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 2020-2022, 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, che si auspica di rinnovare per un altro triennio, il principale rischio di mercato che può suscitare una certa preoccupazione riguarda la locazione/vendita dell'area industriale di Ronco Scrivia rimasta ancora disponibile (3 lotti di terreno ancora invenduti).

Al momento sono in corso due importanti trattative in avanzata fase di definizione. Si rende noto infatti che nel mese di dicembre 2019 sono giunte due distinte manifestazioni di interesse non vincolanti volte entrambi all'acquisto delle aree (tutti e 3 i lotti disponibili).

Per una di queste è stata predisposta una Due Diligence, conclusa con la consegna di tutta la documentazione richiesta, che porterà entro il mese di aprile alla definizione della trattativa.

Per quanto concerne invece la ex Cartiera di Voltri, tutti i locali liberi sono stati locati, così come per l'area ex Colisa che risulta affittata ad Autostrade S.p.A. a seguito della stipula di un contratto di concessione di occupazione temporanea per 4,5 anni con la corresponsione anticipata del canone per l'intero periodo, avvenuta nel luglio 2018.

- 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 per tutto l'esercizio 2020. Per il prossimo rinnovo (triennio 2021-2023), alla luce delle attività ancora in corso e di quelle che partiranno nel corso del 2020, è doveroso auspicare almeno ad una conferma degli attuali impegni.

Ad oggi il rimanente portafoglio ordini comprende:

- le prestazioni professionali rese a favore di ASPI relativi ai lavori per l'ampliamento della viabilità di interconnessione tra il casello autostradale di Genova Aeroporto e l'innesto del cd "Lotto 10";
- i lavori per l'Autorità Portuale relativi al piano di emergenze post Morandi;
- i lavori per Iren-Ireti e Terna sull'area di Cornigliano;
- i già descritti servizi professionali da effettuarsi per conto di IRE/AMIU/Comune di Genova;
- i già descritti servizi professionali da effettuarsi per conto di APG e relativi al programma straordinario degli interventi;
- i servizi professionali e i lavori da effettuarsi per conto di ASP Brignole;
- 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).

La Società ha inoltre la capacità e la struttura adeguata ed idonea per proporsi come partner per offrire servizi di "Global Service" e di "rigenerazione urbana" volti a fornire al Committente Pubblico e/o privato un "sistema integrato di attività di manutenzione/gestione immobiliare per il raggiungimento e/o mantenimento di livelli prestazionali prestabiliti dal committente" comprese anche tutte le attività finalizzate all'ottenimento di un risparmio energetico.

L'obiettivo finale della Società è pertanto quello di essere parte integrante delle prossime attività pubbliche e private, essere coinvolta in eventuali ipotesi di razionalizzazione delle società con similare 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 31.12.19

Nel mese di febbraio 2020 è stato siglato un contratto con l'Istituto Brignole relativo ai lavori di ristrutturazione della porzione di edificio denominata "corridoio degli uomini" all'interno dell'immobile "Albergo dei Poveri" per complessivi Euro 2,4 milioni IVA inclusa.

Sempre nel mese di febbraio è stato siglato con ASPI un contratto relativo alle prestazioni di progettazione definitiva ed esecutiva per i lavori di ampliamento della viabilità di interconnessione tra il casello autostradale di Genova Aeroporto e l'innesto del cd "Lotto 10" per un valore di Euro 112 mila;

Nel mese di gennaio 2020 la Società ha provveduto ad affidare l'incarico ad una società esterna per procedere all'aggiornamento del Mod 231/2001 e all'adeguamento del Codice Etico al fine di dar corso agli aggiornamenti necessari a seguito dell'entrata in vigore della L. n. 3/2019, della L. legge n. 179 del 30.11.2017 (segnalazioni whistleblowing), dell'integrazione dell'art. 25 terdecies (per i reati di xenofobia e razzismo) nonché ai sensi art. 25-quinquiesdecies (Reati tributari) in

relazione alla commissione del delitto di dichiarazione fraudolenta mediante uso di fatture o altri documenti per operazioni inesistenti previsto dall'articolo 2 del decreto legislativo 10 marzo 2000, n. 74. Le predette normative, infatti, hanno provveduto ad introdurre nuovi reati presupposto per i quali risulta essere opportuno l'adeguamento del MOG e la valutazione delle aree sensibili di esposizione ai predetti reati.

Le attività sono iniziate nel mese di febbraio 2020 e se ne prevede il completamento entro il mese di aprile 2020 in concomitanza con l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2019 e previo benestare dell'Organismo di Vigilanza.

L'emergenza sanitaria derivante dall'espandersi dell'epidemia da COVID-19, emersa in Italia verso la fine del mese di febbraio 2020, si deve trattare come un evento "eccezionale" da considerarsi un fatto successivo che non comporta una variazione nei valori di bilancio alla luce dei dati attuali.

La Società ha messo in atto tutte le misure straordinarie ed urgenti per contrastare l'emergenza epidemiologica e contenere gli effetti negativi sullo svolgimento dell'attività aziendale.

A tal fine, ed in ottemperanza dei provvedimenti normativi di recente emanazione, la Società ha messo in pratica tutte quelle attività (tecnico-informatico e amministrative) necessarie affinché tutti i dipendenti fossero in grado di poter gestire il proprio lavoro da casa attivando lo smart working collettivo.

Per l'attività esterna, esclusivamente quella di cantiere, la Società ha dotato tutti i dipendenti dei dispositivi per la loro salvaguardia, quali mascherine, guanti e gel sanificante.

Inoltre, al fine di limitare gli eventuali impatti che tale situazione potrebbe avere sull'andamento aziendale futuro, si è proceduto:

- alla fruizione di periodi di ferie maturate e non godute al 31/12/19;

- al ricorso alla cassa integrazione ordinaria a rotazione per il periodo di vigore delle norme restrittive;

- accordi con alcuni fornitori per la riduzione delle attività inerenti i costi legati alle spese generali.

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

Ria
Grant Thornton

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 Maragliano, 6
50144 Firenze

T +39 055 480112
F +39 055 489707

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 2019, 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 2019, 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.

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.

Società di revisione ed organizzazione contabile Sede Legale: Via Melchiorre Gioia n.8 - 20124 Milano - Iscrizione al registro delle imprese di Milano Codice Fiscale e P.IVA n.02342440399 - R.E.A. 1965420. Registro dei revisori legali n.157902 già iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione tenuto dalla CONSOB al n. 49 Capitale Sociale: € 1.832.610,00 interamente versato Uffici: Ancona-Bari-Bologna-Firenze-Milano-Napoli- Padova-Palermo-Pordenone-Rimini-Roma-Torino-Trento.
Grant Thornton refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires. Ria Grant Thornton spa is a member firm of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate one another and are not liable for one another's acts or omissions.

www.ria-grantthornton.it

Ria Grant Thornton

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 2019, 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.

Ria Grant Thornton

al 31 dicembre 2019 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 2019 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 2020

Ria Grant Thornton S.p.A.

Roberto Ancona
Socio

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 31.12.2019

INDICE

A. Programma di valutazione del rischio aziendale	*pag.*	*3*
1. Definizioni	*pag.*	*4*
1.2 Crisi	*pag.*	*5*
2. Strumenti per la valutazione del rischio di crisi	*pag.*	*6*
2.1 Analisi di indici e margini di bilancio	*pag.*	*6*
2.2 Indicatori prospettici	*pag.*	*7*
B. Relazione su monitoraggio e verifica del rischio di crisi aziendale al 31/12/2019	*pag.*	*7*
1. La società	*pag.*	*7*
2. La compagine sociale al 31/12/2019	*pag.*	*10*
3. Organo amministrativo	*pag.*	*11*
4. Organo di controllo – revisione	*pag.*	*11*
5. Personale	*pag.*	*12*
6. Analisi di bilancio	*pag.*	*12*
6.1 Esame degli indici e dei margini significativi	*pag.*	*13*
7. Certificazioni UNI EN ISO 9001:2015 e UNI EN ISO 14001:2015	*pag.*	*13*
8. Conclusioni	*pag.*	*13*
9. Codice etico	*pag.*	*14*
10. Informativa e gestione dei rischi	*pag.*	*14*
11. Attestazioni ex art. 6, comma 5, D.lgs 175/2016	*pag.*	*18*
12. Grado di raggiungimento degli obiettivi assegnati con il DUP	*pag.*	*18*

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 dei 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 sanita, 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 e 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.

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, ne rilasciare garanzie a favore delle società partecipate, con esclusione

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 e 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 difficolta a far fronte con regolarità alle proprie posizioni debitorie.

Secondo il documento OIC 19, Debiti, (Appendice A), "la situazione di difficoltà finanziaria e dovuta al fatto che il debitore non ha, ne 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 e indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza tra la durata degli impieghi e delle fonti;
- liquidita: 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.

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.

	2019	2018	2017
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 dopo le variazioni del CCN			
Rapporto tra PFN e EBITDA			
Rapporto tra PFN e UTILE NETTO			
Rapporto D/E (Debt/Equity)			
Rapporto oneri finanziari su MOL			

B. RELAZIONE SU MONITORAGGIO E VERIFICA DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2019.

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 Preconsutivo sulla Gestione.

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

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

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

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

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

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 31.12.2019

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

La compagine sociale di SG è così composta:

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

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

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

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

3. 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. Nel mese di maggio 2019, a seguito di una riorganizzazione interna, per meglio razionalizzare le deleghe in funzione dei ruoli assegnati, l'Amministratore Unico ha provveduto a modificare l'assetto dell'O.d.V., rendendolo un organismo monocratico costituito unicamente da un membro esterno.
- 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 2019 risulta costituito da 22 persone (31.12.2018: 22 unità), così suddivise:

- 10 quadri;
- 12 impiegati.

Nell'organico risultano n. 2 persone a tempo determinato e n. 3 a part-time.

Il numero medio dei dipendenti nel periodo è stato pari a 21.2 unità contro le 22.6 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).

	2019	2018	2017
Stato Patrimoniale			
Margini			
Margine di tesoreria	- 5.190	- 6.084	- 6.177
Margine di struttura	4.168	4.067	4.034
Margine di disponibilità	7.765	6.703	6.757
Indici			
Indice di liquidità	0,46	0,47	0,51
Indice di disponibilità	1,72	1,53	1,26
Indice di copertura delle immobilizzazioni	24,29	20,40	24,24
Indipendenza finanziaria	0,24	0,22	0,13
Leverage	4,18	4,46	7,66
Conto economico			
Margini			
Margine operativo lordo (MOL)	379	703	593
Risultato operativo (EBIT)	339	406	493
Indici			
Return on equity (ROE)	4,07%	4,56%	4,95%
Return on investment (ROI)	-2,05%	-2,40%	-2,42%
Return on sales (ROS)	2,13%	2,53%	4,04%
Altri indici e indicatori			
Flusso di cassa della gestione caratteristica prima delle variazioni del CCN	143	428	239
Flusso di cassa della gestione caratteristica dopo le variazioni del CCN	- 2.865	4.484	- 1.384
Rapporto tra PFN e EBITDA	- 19,97	- 9,41	- 17,90
Rapporto tra PFN e UTILE NETTO	- 76	- 44	- 102
Rapporto D/E (Debt/Equity)	1,50	0,87	2,04
Rapporto oneri finanziari su MOL	0,34	0,23	0,38

7. CERTIFICAZIONI ISO 9001:2015 e 14001:2015

Nel mese di giugno 2019 si è giunti alla conclusione, dopo un lungo iter costituito da plurime verifiche effettuate dall'ente certificatore, dei lavori per l'ottenimento delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015 e UNI EN ISO 14001:2015.

8. 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.

9. 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).

10. 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 Thorton 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 2020-2022, 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, che si auspica di rinnovare per un altro triennio, il principale rischio di mercato che può suscitare una certa preoccupazione riguarda, la locazione/vendita dell'area industriale di Ronco Scrivia rimasta ancora disponibile (3 lotti di terreno ancora invenduti).

Al momento sono in corso due importanti trattative in avanzata fase di definizione.

Infatti nel mese di dicembre 2019 sono giunte due distinte manifestazioni di interesse non vincolanti volte entrambi all'acquisto delle aree (tutti e 3 i lotti).

Per una di queste è stata predisposta una Due Diligence, conclusa con la consegna di tutta la documentazione richiesta, che porterà entro il mese di aprile alla definizione della trattativa.

Per quanto concerne invece la ex Cartiera di Voltri, tutti i locali liberi sono stati locati, così come per l'area ex Colisa che risulta affittata ad Autostrade S.p.A. a seguito della stipula di un contratto di concessione di occupazione temporanea per 4,5 anni con la corresponsione anticipata del canone per l'intero periodo, avvenuta nel luglio 2018.

- 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:

- <u>rischio di prezzo (di acquisto e vendita)</u>: 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.
- <u>rischio sui tassi di interesse:</u> i finanziamenti effettuati dalla Società sono esclusivamente a tasso di mercato variabile (euribor+spread).
- <u>rischio di credito:</u> per fronteggiare eventuali insolvenze sui crediti commerciali, la Società opera con controparti primarie o comunque ne valuta il merito di credito.
- <u>rischio di liquidità:</u> 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.

11. 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.

12. GRADO DI RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI ASSEGNATI CON IL DUP

Con riferimento agli obiettivi assegnati con il DUP per l'esercizio 2019 Vi segnaliamo che sono stati raggiunti tre obiettivi su cinque e più precisamente:

- Obiettivo 1: equilibrio della gestione economico/patrimoniale – risultato non negativo - obiettivo raggiunto con risultato positivo di Euro 89.261;
- Obiettivo 2.1: rapporto tra il MOL e il costo del personale – non inferiore alla media del triennio precedente: 37,67% - obiettivo non raggiunto con una percentuale del 27,01% in quanto i dati di raffronto risentono, per l'esercizio 2019, di una prevalenza di incarichi e commesse da Enti/Società pubbliche in un'ottica di "mero rimborso dei costi sostenuti" a discapito di attività dirette come accaduto in esercizi precedenti.
- 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: 65,81% - obiettivo raggiunto con una percentuale del 63,68%.
- 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 2.535.148) - obiettivo non raggiunto con un valore pari a Euro 1.933.437 in quanto nel corso del 2019 alcune commesse, la principale è ascrivibile al muro di Autorità Portuale di Lungomare Canepa, che originariamente si pensava di chiudere nell'esercizio 2019 a ricavi, sono state gestite a rimanenze in quanto i lavori hanno continuità nell'esercizio 2020.

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 31.12.2019 è stata affidata alla società di revisione Ria Grant Thornton, via Carducci 5, Genova.

La relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio al 31.12.2019 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 2019 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 e ci siamo incontrati con l'amministratore unico e, 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, anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo 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 modificato in forma monocratica da maggio 2019, 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.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento, anche in funzione della rilevazione tempestiva di situazioni di crisi o di perdita della continuità, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

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

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

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, l'amministratore unico, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, 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 248 mila relative ai lavori effettuati sui locali in concessione per anni 14 del Comune di Genova, di cui ammortizzati per euro 53 mila, di cui in questo esercizio per euro 18 mila.

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

Si richiama l'attenzione su quanto esposto nella relazione sulla gestione, in cui l'amministratore unico dà evidenza delle attività messe in atto dalla Società *per contrastare l'emergenza epidemiologica e contenere gli effetti negativi sullo svolgimento dell'attività aziendale*; l'amministratore unico non ha evidenziato criticità in termini di continuità aziendale.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta, il collegio propone agli azionisti di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, 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; si ricorda, infine, che con

l'approvazione del presente bilancio giunge a scadenza il mandato triennale dell'amministratore unico e che, pertanto, si rende necessario deliberare in merito.

Genova, 6 aprile 2020

Il collegio sindacale

Paolo Ravà (Presidente)

Elisabetta Calvi (Sindaco effettivo)

Gian Alberto Mangiante (Sindaco effettivo)

SVILUPPO GENOVA S.p.A.

ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE
(in migliaia di Euro)

		31.12.2019	31.12.2018	Variazioni
A	IMMOBILIZZAZIONI			
	. Immobilizzazioni immateriali	209	215	(6)
	. Immobilizzazaioni materiali	17	13	4
	. Immobilizzazioni finanziarie	20	20	0
		246	248	(2)
B	CAPITALE DI ESERCIZIO			
	. Rimanenze di magazzino	14.034	13.865	169
	. Crediti commerciali	3.719	4.694	(975)
	. Altre attività	835	854	(19)
	. Debiti commerciali	(3.907)	(6.781)	2.874
	. Fondi per rischi ed oneri	(332)	(369)	37
	. Altre passività	(2.849)	(3.732)	883
		11.500	8.531	2.969
C	CAPITALE INVESTITO, dedotte le passività di esercizio (A +	11.746	8.779	2.967
D	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	473	549	(76)
E	CAPITALE INVESTITO, dedotte le passività d'esercizio e il T	11.273	8.230	3.043
	Coperto da:			
F	CAPITALE PROPRIO			
	. Capitale versato	5.164	5.164	0
	. Riserva legale	3	3	0
	. Perdite portate a nuovo	(755)	(842)	87
	. Perdita/utile del periodo	89	87	2
		4.501	4.412	89
G	INDEBITAMENTO FINANZIARIO A MEDIO/LUNGO TERMINE	2.792	1.718	1.074
H	INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO A BREVE TERMINE			
	. Debiti finanziari a breve	3.982	2.109	1.873
	. Disponibilità	(2)	(9)	7
		3.980	2.100	1.880
I	TOTALE, COME IN E (F + G + H)	11.273	8.230	3.043

SVILUPPO GENOVA S.p.A.

ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI
(in migliaia di Euro)

		2019	2018	Variazioni
A	RICAVI			
	. Ricavi delle vendite e delle prestazioni	14.422	26.729	(12.307)
	. Variazioni delle rimanenze	168	(12.504)	12.672
	. Altri ricavi	67	9	58
B	VALORE DELLA PRODUZIONE	14.657	14.234	423
	Costi per prestazioni e servizi	(12.762)	(11.863)	(899)
C	VALORE AGGIUNTO	1.895	2.371	(476)
	Costo del lavoro	(1.403)	(1.547)	144
D	MARGINE OPERATIVO LORDO	492	824	(332)
	. Ammortamenti	(28)	(21)	(7)
	. Accantonamento al fondo svalutazione crediti	0	(25)	25
	. Accantonamento al fondo rischi	(40)	(297)	257
	. Oneri diversi di gestione	(113)	(121)	8
E	RISULTATO OPERATIVO	311	360	(49)
	Oneri e proventi finanziari	(128)	(159)	31
F	RISULTATO PRIMA DEI COMPONENTI STRAORDINARI E DELLE IMPOSTE	183	201	(18)
	Proventi e oneri straordinari	0	0	0
G	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	183	201	(18)
	IRES	(63)	(149)	86
	IRAP	(21)	(35)	14
	Imposte anticipate	(10)	70	(80)
H	RISULTATO DI ESERCIZIO	89	87	2

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 31.12.2017	5.164.500	3.291	(929.033)	86.456	4.325.214
Destinazione dell'utile dell'esercizio 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
Destinazione dell'utile 2018	0	0	87.185	(87.185)	0
Risultato dell'esercizio 2019	0	0	0	89.261	89.261
Saldi al 31.12.2019	5.164.500	3.291	(755.392)	89.261	4.501.660

PROSPETTO VARIAZIONE CESPITI AL 31 DICEMBRE 2019

	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	144.426,04		3.288,00	147.714,04	140.870,19			1.697,88		5.145,97
Migliorie su beni di terzi	246.403,36		1.732,50	248.135,86	35.201,18			17.758,07		195.176,61
Studi ricerche e sviluppo	63.605,52		-	63.605,52	63.605,52			-		0,00
Costi di certificazione	-		13.125,00	13.125,00				4.370,62		8.754,38
totale immobilizzazioni immateriali	526.533,34	-	18.145,50	544.678,84	311.775,31			23.826,57		209.076,96
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI										
Mobili	51.944,19		230,95	52.175,14		51.944,19		13,86	51.958,05	217,09
Arredi	10.211,87			10.211,87		9.366,82		130,80	9.497,62	714,25
Attrezzature varie	25.704,72		748,71	26.453,43		24.011,90		330,65	24.342,55	2.110,81
Macchine d'ufficio elettroniche	101.121,74		2.095,01	103.216,75		91.346,53		2.715,35	94.061,88	9.154,88
Telefoni cellulari	-		5.100,00	5.100,00		-		510,00	510,00	4.590,00
Automezzi	3.000,00	3.000,00		-		2.625,00	- 2.625,00		-	-
totale immobilizzazioni materiali	191.982,52	3.000,00	8.174,67	197.157,19	-	179.294,44	- 2.625,00	3.700,66	180.370,10	16.787,02
totale generale	718.515,86	3.000,00	26.320,17	741.836,03	311.775,31	179.294,44	- 2.625,00	27.527,23	180.370,10	225.863,98

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 M20522H4137 *(obbligatorio)*

I sottoscritti dichiarano:

A. Procura Speciale
di conferire al Sig./ra TIGANI DOMENICO
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. 46.1 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.