

Ri.geNova - Riqualificazione Urbana Genova - S.r.l.

Sede in Via Peschiera 16 - 16122 GENOVA

R.I. Genova - C.F./P.IVA n.01604410991 - R.E.A. n.421974

Capitale Sociale Euro 4.158.534 i.v.

BILANCIO AL 31/12/2013

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO		Esercizio	
		2013	2012
A) CREDITI VERSO SOCI			
per versamenti già richiamati	Totale A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI			
I. IMMATERIALI			
1) Spese di costituzione		0	0
-) Quota di ammortamento		0	0
1) Costi di impianto e ampliamento		1.188	1.781
-) Quota di ammortamento		-594	-594
5) Avviamento		29.815	37.815
-) Quota di ammortamento		-19.630	-8.000
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		310.254	141.612
7) Altre		786.383	872.862
	Totale B.I)	1.107.415	1.045.477
II. MATERIALI			
1) Immobili		6.240.688	6.287.100
3) Attrezzature varie (arredi)		34.428	34.428
-) Fondo di ammortamento		-32.820	-15.958
4) Altri beni (macchine elettroniche)		0	0
4) Altri beni (arredi e mobili)		0	0
5) Immobilizzazioni in corso e acconti		1.503.018	409.979
	Totale B.II)	7.745.315	6.715.549
III. FINANZIARIE			
	Totale B.III)	0	0
	Totale B)	8.852.730	7.761.026
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
I. RIMANENZE			
2) Prodotti in corso di lavorazione		1.831.563	1.702.874
3) Lavori in corso su ordinazione		804.152	716.552
	Totale C.I)	2.635.715	2.419.426
II. CREDITI			
1) Verso Clienti			
a) Clienti - (esigibili entro 12 m.)		223.435	180.564
-) Fondo svalutazione crediti		-90.000	-51.055
b) Clienti c/fatture da emettere - (esigibili entro 12 m.)		17.361	33.645
4) Crediti v/Controllanti		567.644	472.545
4-bis) Crediti tributari		369.120	332.602
5) Verso altri		60.498	96.663
	Totale C.II)	1.148.059	1.064.964
III. ATTIVITA' FINANZIARIE (non immobilizzazioni)			

5) Altri titoli	Totale C.III)	0	0
IV. DISPONIBILITA' LIQUIDE			
1) Depositi bancari e postali		110.941	6.753
2) Assegni		2.889	8.568
3) Denaro e valori in cassa		2.188	5.022
	Totale C.IV)	116.018	20.443
	Totale, C)	3.899.792	3.504.832
D) RATEI E RISCOINTI ATTIVI			
1) Ratei		0	0
2) Riscconti		30.465	45.924
	Totale D)	30.465	45.924
		12.782.987	11.311.782
		Esercizio	Esercizio
		2 0 1 3	2 0 1 2
PASSIVO			
A) PATRIMONIO NETTO			
I Capitale sociale		4.158.534	4.158.534
II Riserva sovrapprezzo azioni		0	0
III Riserva di rivalutazione		0	0
IV Riserva legale		622	622
V Riserve statutarie		0	0
VI Riserve per azioni proprie		0	0
VII Altre riserve		0	0
VIII Utili/(Perdite) portati a nuovo		-53.689	11.817
IX Utili/(Perdite) dell'esercizio		-125.957	-65.506
	Totale A)	3.979.510	4.105.467
B) FONDI PER RISCHI E ONERI			
2) Per imposte, anche differite		0	0
3) Altri		0	0
	Totale B)	0	0
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO			
	Totale C)	0	0
D) DEBITI			
4) Verso Banche			
a) Banche - (esigibili entro 12 m.)		303.944	337.119
b) Banche - (esigibili oltre 12 m.)		6.244.381	5.678.929
6) Acconti - (esigibili oltre 12 m.)		159.869	99.112
7) Verso fornitori			
a) Fornitori - (esigibili entro 12 m.)		273.307	38.486
b) Fornitori-Fatture da ricevere - (esigibili entro 12 m.)		222.495	286.454
11) Debiti v/Controllanti - (esigibili entro 12 m.)		266.247	237.735
12) Tributarie - (esigibili entro 12 m.)		19.724	18.368
13) Istituti previdenza e sicurezza soc. - (esigibili entro 12 m.)		6.275	6.237
14) Altri debiti		1.244.925	487.970
	Totale D)	8.741.167	7.190.409
E) RATEI E RISCOINTI PASSIVI			
1) Ratei		0	0
2) Riscconti		62.309	15.906

Totale E)

	62.309	15.906
	12.782.987	11.311.782

CONTI D'ORDINE

- Impegni verso terzi:

Ipoteca fav. BNL su immobile di proprietà Via Giustiniani 15r	213.600	213.600
Ipoteca fav. BNL su immobile di proprietà Via S. Bernardo 28r-30r	825.600	825.600
Ipoteca fav. BNL su immobili di proprietà Vico Croce Bianca 1	3.000.000	3.000.000
Ipoteca fav. CARIGE su imm.li di proprietà V. S. Bernardo 7, V. Cremeno, V. P.N.Cambiaso, V. chiesa Ge	2.140.000	2.140.000
Ipoteca fav. CARIGE su immobili di proprietà Vico Untoria 3 e Via Gramsci 9	4.570.000	4.570.000
	10.749.200	10.749.200

CONTO ECONOMICO		Esercizio	
		2 0 1 3	2 0 1 2
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1)	Ricavi delle vendite e prestazioni :		
	a) Prestazioni e diversi	516.655	613.194
2)	Variazione delle rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione	128.689	-21.043
3)	Variazione dei lavori in corso su ordinazione	87.600	61.335
5)	Altri ricavi e proventi	60.001	0
	Totale A)	792.945	653.486
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6)	Per materie prime, di consumo, sussidiarie e merci		34.015
7)	Per servizi	460.145	235.471
8)	Per godimento beni di terzi	34.987	37.253
9)	Per il personale	0	0
10)	Ammortamenti e svalutazioni :		
	a) Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	55.676	61.660
	b) Ammortamenti ordinari delle immobilizzazioni materiali	201	3.443
	c) Ammortamenti beni in Leasing	0	0
	d) Svalutazione crediti	86.788	33.483
14)	Oneri diversi di gestione : Spese generali	193.941	191.625
	Totale B)	831.739	596.950
	Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-38.793	56.536
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
16)	Altri proventi finanziari	19	15
17)	Interessi e altri oneri finanziari	112.413	122.241
	Totale C)	-112.394	-122.225
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
	Totale D)	0	0
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI			
20)	Proventi straordinari	42.541	6.719
21)	Oneri straordinari	-10.369	203

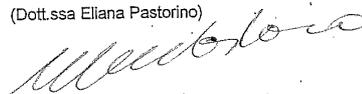
	Totale E)	32.172	6.136
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		-119.016	-59.554
22)	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
	IRAP	6.941	5.952
	IRES	0	0
	Imposte differite	0	0
23)	UTILE/(PERDITA) DELL'ESERCIZIO	-125.957	-65.506

Il presente bilancio risulta conforme alle risultanze finali delle scritture contabili.

per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

(Dott.ssa Eliana Pastorino)



Il sottoscritto Presidente del Consiglio di Amministrazione dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della Società.

IL PRESIDENTE
(Eliana Pastorino)



Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la C.C.I.A.A. di Genova, autorizzazione n. 17119 del 16-5-2002 del Direttore Regionale Agenzia delle Entrate Liguria.

RI.GENOVA - RIQUALIFICAZIONE URBANA GENOVA S.R.L.
 Sede in Via Peschiera 16 - 16122 GENOVA
 R.I.Genova - C.F./P.IVA n.01604410991 - R.E.A.n.421974
 Capitale Sociale Euro 4.158.534 i.v.

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2013

La presente Nota integrativa fa parte integrante del Bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2013 ed è stata redatta in forma abbreviata in conformità del disposto dell'art.10,D.Lgs 9 aprile 1991 tradotto nell'art.2427 c.c.

Il bilancio è stato redatto sulla base della struttura, dei principi di redazione e dei criteri di valutazione contenuti nel citato Decreto legislativo.

La struttura dello Stato patrimoniale, del Conto economico e della Nota integrativa è conforme alle vigenti disposizioni normative.

Il bilancio è predisposto in forma comparativa.

Il controllo contabile ai sensi dell'art.2409 c.c. è stato affidato al Collegio Sindacale.

1) - Criteri applicati nella valutazione di bilancio

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

I criteri di valutazione più significativi adottati nella redazione del bilancio di esercizio, conformemente al disposto dell'art. 2426 c.c., sono i seguenti :

VOCI DELL'ATTIVO

- **Immobilizzazioni immateriali (voce B.I)**

Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte al costo d'acquisto, secondo il disposto dell'art.2426 c.c. e sono state decurtate delle relative quote di ammortamento diretto relativamente ai beni entrati in funzione.

Quelle acquistate e/o prodotte con concessione di appositi contributi sono iscritte al netto di tali contributi.

L'iscrizione dei costi di impianto e ampliamento è effettuata con il consenso del Collegio Sindacale; la posta è ammortizzata in cinque anni.

L'iscrizione dell'avviamento risultante dalla perizia di conferimento del ramo d'azienda è stata effettuata col consenso del Collegio Sindacale; la posta è stata ammortizzata in dieci anni, stimando superiore a cinque la vita utile dell'avviamento, in quanto strettamente funzionale all'oggetto sociale di recupero edilizio-urbanistico sul territorio comunale.

L'iscrizione dell'avviamento dell'azienda condotta nel locale di Via San Bernardo 28r, risultante dall'atto di acquisto, è stata, parimenti, effettuata col consenso del Collegio Sindacale; la posta è stata ammortizzata in dieci anni, stimando superiore a cinque la vita utile dell'avviamento, in quanto prevalentemente inerente la licenza di somministrazione, soggetta a contingentamento, non avente scadenza.

Inoltre sono state iscritte le immobilizzazioni in corso e gli acconti che si riferiscono a beni di terzi detenuti in comodato ed in leasing.

- **Immobilizzazioni materiali (voce B.II)**

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori e delle spese incrementative.

Ove consentito dalle disposizioni vigenti, gli immobili sono rivalutati sulla base del loro valore corrente di mercato.

Quelle acquistate e/o prodotte con concessione di appositi contributi sono iscritte al netto di tali contributi.

Gli ammortamenti dei beni diversi dagli immobili sono calcolati per quote costanti sulla base di aliquote ritenute rappresentative della vita utile dei cespiti. Per quanto riguarda gli immobili di proprietà, non si è proceduto ad effettuare alcun ammortamento in quanto il valore di iscrizione risulta stabilmente inferiore al presumibile valore residuo al termine del periodo di vita utile.

Le operazioni di locazione finanziaria sono rappresentate secondo la prassi civilistica vigente che prevede la contabilizzazione a conto economico dei canoni di locazione scaduti (cosiddetto metodo patrimoniale).

- Rimanenze (voce C.I) - Lavori in corso su lavorazione

Trattasi di servizi in corso di produzione effettuati su ordinazione di clienti; la valutazione è stata effettuata sulla base dei corrispettivi contrattuali maturati.

La valutazione dell'avanzamento delle commesse al 31 dicembre viene effettuato, secondo i principi di prudenza e competenza, sulla base di un'analisi tecnica dell'attività svolta a tale data e della restante attività da effettuare nei successivi esercizi per portare a conclusione la commessa stessa.

Sono altresì compresi nelle rimanenze gli immobili acquistati per la rivendita ed in corso di ristrutturazione; la valutazione è stata effettuata sulla base del costo di acquisto e di produzione, verificando che lo stesso non sia superiore al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

- Crediti (voce C.II)

I crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzo ritenuto coincidente con il loro valore nominale rettificato di apposito Fondo svalutazione crediti.

- Disponibilita' liquide (voce C.IV)

Sono le giacenze sui conti correnti intrattenuti presso le banche e la liquidità esistente nella cassa sociale alla chiusura dell'esercizio.

- Ratei e risconti (voce D)

Sono contabilizzati tenendo conto della competenza temporale dei costi e dei ricavi, iscrivendo proventi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza dell'esercizio successivo.

VOCI DEL PASSIVO

- Debiti (voce D)

I debiti sono iscritti al loro valore nominale.

- Ratei e risconti (voce E)

Sono contabilizzati tenendo conto della competenza temporale dei costi e dei ricavi, iscrivendo costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza dell'esercizio successivo e ricavi che, pur essendo di competenza degli esercizi successivi, hanno avuto manifestazione numeraria nel corso dell'esercizio.

COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO

Sono stati tutti iscritti secondo il principio della competenza.

2) Variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'Attivo e del Passivo

Si riporta qui di seguito il prospetto relativo alle variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'Attivo e del Passivo:

ATTIVO				
B) Immobilizzazioni				
I) Immateriali	Consistenza Iniziale	Incremento	Decremento	Consistenza Finale
. 1) Costi d'impianto ed ampliamento	1.187	-	594	593
. 5) Avviamento (ramo d'azienda)	15.277	-	5.092	10.185
. 5) Avviamento (acq.azienda)	14.538	-	14.538	-
. 6) Immobilizzazioni in corso ed acconti				
- Via Minoretti 34	51.894	12.832	-	64.726
- Piazza Virgo Potens 1	89.718	155.809	-	245.527
. 7) Altre				
- Via Giustiniani 3 R	37.125	-	37.125	-
- Piazza S. Bernardo 28	450.447	-	22.522	427.925
- Via SS Cosimo e Damiano 16	233.946	-	11.697	222.249
- Via Giustiniani 7-9 R	83.332	-	8.333	74.999
- Vico S. Fede 6	68.012	-	6.801	61.211
Totale	1.045.477	168.641	106.702	1.107.415

La voce 1) comprende i costi per l'aumento del capitale sociale dedotta la quota di ammortamento dell'esercizio.

La voce 5) comprende i costi di conferimento di ramo d'azienda come da atto Notaio Lorenzo Anselmi del 14/12/2005

e la cessione dell'azienda di ristorazione in via S. Bernardo 28 R

La voce 6) comprende costi inerenti l'attività in corso per la riqualificazione dei seguenti beni di terzi:

immobili di proprietà ecclesistica in Piazza Virgo Potens a Ge-Sestri Ponente e Via Minoretti 34 a Ge-Apparizione.

I costi inerenti ai sopra descritti immobili sono aumentati della quota di pro-rata per IVA indetraibile e degli interessi passivi per il corrente esercizio:

. 6) Immobilizzazioni in corso ed acconti	pro-rata Iva ind.	Interessi
- Via Minoretti 34	589	1.859
- Piazza Virgo Potens 1	4.101	7.054

La voce 7) comprende i costi di riqualificazione edilizia degli immobili di terzi situati in Genova, Via Giustiniani 3R, Piazza S. Bernardo 28,

Vico dietro il Coro di San Cosimo 16, Via Giustiniani 7-9 R e Vico S. Fede 6.

Si ricorda che la capitalizzazione degli interessi passivi viene eseguita sui beni in corso di ristrutturazione, sino a quando i beni non sono pronti all'uso cui sono destinati. Gli oneri finanziari imputati nell'esercizio sono dettagliati nel prospetto seguente.

II) Materiali	Consistenza Iniziale	Incremento	Decremento	Consistenza Finale
. 1) Terreni e fabbricati				
- Vico Croce Bianca 1'	1.321.357	4.190	-	1.325.547
- Vico Untoria 3	770.440	2.765	-	773.205
- V. Gramsci 9	1.193.072	-	86.802	1.106.270
- Vico Largo 1 int. 1A-1B-3A	377.409	-	-	377.409
- Vico Largo 2	-	-	-	-
- Via Giustiniani 15r	126.666	312	-	126.978
- Via Prè 12	16.000	-	-	16.000
- Via S. Bernardo 35r	53.000	-	-	53.000
- Vico Fornaro 14 r	153.030	-	-	153.030

- Via Posta Vecchia 7r-17r	195.508	-	195.508	-
- Vico D.Coro Vigne 30r/Vico Papa 1-9r	256.103	3.497	-	259.600
- Vico Stoppieri 13r-15r	264.685	10.842	-	275.527
- Via Chiabrera 6r/S.Bernardo 28-30r	269.594	5.779	-	275.373
- Via Maddalena 31 R	74.370	-	-	74.370
- Vico Cavigliere 19/1	11.500	-	-	11.500
- Vico Duca 23r	67.689	-	-	67.689
- Via S.Bernardo 7	107.665	-	-	107.665
- Via Maddalena 48A R	42.142	-	-	42.142
- Via Negrotto Cambiaso 221	207.498	-	-	207.498
- Via Cremeno 37	259.648	-	-	259.648
- Via Chiesa S.Geminiano 250	349.736	-	-	349.736
- Via Maddalena 65r-Quattro Canti 31r	169.989	-	-	169.989
- Via Posta Vecchia 10r	-	154.173	-	154.173
- Vico Angeli 3r + 1/1 e 1A	-	54.340	-	54.340
3) Attrezzature varie				
- acq.attrezzature aziendali (S.B.28 R)	32.418	-	32.418	-
- acq.attrezzature aziendali (Papa)	2.010	-	-	2.010
-) Fondo di ammortamento	(15.959)	15.757	201	(402)
5) Immobilizzaz. in corso ed acconti				
- Via Prè 12/3	26.929	12.015	-	38.944
- Via Maddalena 31 R	18.960	10.997	-	29.957
- Vico Cavigliere 19/1	30.858	2.384	-	33.242
- Vico Duca 23r	77.806	4.669	-	82.475
- Via Negrotto Cambiaso 221	65.908	345.871	-	411.779
- Via Cremeno 37	30.203	7.442	-	37.645
- Via Chiesa S.Geminiano 250	45.138	11.231	-	56.369
- Via Maddalena 48Ar	4.537	-	-	4.537
- Vico Fornaro 16 r	-	5.684	-	5.684
- Via S.Bernardo 7	109.639	692.747	-	802.386
Totale	6.715.549	1.344.695	314.929	7.745.315

La voce 1) comprende l'acquisto di fabbricati civili situati in Genova, Vico Croce Bianca 1, Vico Untoria 3, Vico Largo 2, Via Gramsci 9, Via Giustiniani 15r, Via Prè 12 conferiti dalla Società A.R.R.E.D. S.P.A. mediante ramo d'azienda; comprende inoltre l'acquisto degli immobili situati in Genova, Via S.Bernardo 35r e 28-30r, Via Posta Vecchia 7r-17r, Vico Fornaro 14r, Vico dietro il Coro delle Vigne 30r, Vico Stoppieri 13r-15r (in quota parte ceduto nell'esercizio per quanto riguarda il 13r), Via Maddalena 31r, Vico Cavigliere 19/1, Via S.Bernardo 7, Vico Duca 23r, Via Maddalena 48Ar, Via Negrotto Cambiaso 221, Via Cremeno 37, Via alla Chiesa di S.Geminiano 250, Via Maddalena 65r-67r-Via Quattro canti di San Francesco 31r-33r, nonché dei seguenti immobili acquisiti nell'esercizio: Via Posta Vecchia 10r e Vico Angeli 3r + 1/1 e 1A.

La voce 1) è aumentata delle spese incrementative del valore degli immobili e diminuita dei contributi ricevuti e delle cessioni effettuate.

La voce 3) comprende le attrezzature acquistate per i locali di Vico del Papa, dedotto l'importo del Fondo di ammortamento.

La voce 5) comprende i costi di recupero degli immobili di proprietà sui quali è in corso un programma di ristrutturazione.

I costi inerenti ai sopra descritti immobili sono aumentati della quota di pro-rata per IVA indetraibile per l'esercizio in corso.

Gli immobili di Vico del papa-Vico dietro il Coro delle Vigne e Vico Untoria 3 sono passati dalla voce 5) alla voce 1) in quanto ne è stata conclusa la ristrutturazione nel corso o al termine dell'esercizio. La capitalizzazione degli oneri finanziari viene eseguita sui beni in corso di ristrutturazione, sino a quando i beni non sono pronti all'uso cui sono destinati. Gli oneri finanziari imputati nell'esercizio sono dettagliati nel prospetto seguente

5) Immobilizzaz. in corso ed acconti
- Vico Untoria 3

- Via Prè 12/3	-
- Vico Coro Vigne 30/Papa 1-9 R	-
- Via Maddalena 31 R	4.558
- Vico Cavigliere 19/1	1.285
- Vico Duca 23r	1.937
- Via Negrotto Cambiaso 221	12.384
- Via Cremeno 37	1.775
- Via Chiesa S.Geminiano 250	2.211
- Via Maddalena 48A R	-
- Via S.Bernardo 7	-
	<u>24.150</u>

C)

Attivo Circolante**I) Rimanenze**

	Consistenza Iniziale	Incremento/ Decremento	Consistenza Finale
.2) Prodotti in corso di lavorazione			
- Via Cadighiara 38-42	1.357.462	39.742	1.397.204
- Vico Inf. Roso 5/3	113.267	37.437	150.704
- Vico Inf. Roso 5/4	113.864	41.905	155.769
- Via Prè 14/1	47.020	3.819	50.839
- Via Prè 14/2	49.035	3.982	53.017
- diritti immobiliari Via Prè 14 piano 4°	22.225	1.805	24.030
Totale	<u>1.702.874</u>	<u>128.690</u>	<u>1.831.563</u>

La voce 2) comprende i costi relativi agli immobili sopraelencati acquisiti nel corso dell'esercizio per la rivendita, previa ristrutturazione

.3) Lavori in corso su ordinazione	716.552	87.600	804.152
Totale	<u>716.552</u>	<u>87.600</u>	<u>804.152</u>

La consistenza finale è così composta:

- Comune di Genova-Gestione Contratto di Quartiere II ambito "Ghetto" (DGC 420/2005):			
- Gest.int.2.4 "PUO-Interv.sperimentale ricomposiz.volumetrica"-(97%)		85.082	
- Attività sperim.li connesse alla progettazione int.2.4-(98,5%)		123.125	
- Attività sperim.li connesse alla partecipazione dei cittadini int.2.4-(98,5%)		90.702	
- Attività sperimentali connesse alla progettazione int.3-(98,5%)		35.250	
- Attività sperim.li connesse alla partecipazione dei cittadini int.3-(98,5%)		96.038	
- Gestione Azioni Sociali-(50%)		4.165	434.362
- Comune di Genova-ADP Ghetto-Prè (DGC/2008):			
- Gestione attività sperimentali (98%)		142.026	142.026
- Società per Cornigliano - bando 2012 facciate - liquidazioni (100%)		-	-
- Società per Cornigliano - Supporto concorso riqualificazione Via Cornigliano (90%)		50.355	50.355
- SPIM-Social Housing Via Maritano:			
- art. 4.1(100%)		147.910	
- integrazione per rielaborazione progetto x CDS (95%)		29.500	177.410
Totale			<u>804.152</u>

II) Crediti

	Consistenza Iniziale	Incremento/ Decremento	Consistenza Finale
.1) Verso Clienti (esigibili entro 12 mesi)	180.564	42.871	223.435
-) Fondo svalutazione Crediti	51.055	38.945	90.000
.1) Verso Clienti c/fatture da emettere	33.645	16.284	17.361
.4) Verso controllanti (entro 12 mesi)	472.545	95.099	567.644
.4-bis) Crediti tributari	332.602	36.518	369.120
.5) Verso Altri (esigibili entro 12 mesi)			
- v/altri	96.663	36.165	60.498
Totale	<u>1.064.964</u>	<u>83.094</u>	<u>1.148.059</u>

I crediti verso Clienti sono rappresentati principalmente dai crediti verso Ecoh art srl per Euro 20.846, Past.Narisano per

Euro 29.057, Colasuono Sabina per Euro 23.521, ARSSU per Euro 17.806 e Mazzini Simone per Euro 40.000, questi ultimi garantiti da effetti cambi

I crediti verso A.R.R.ED. S.P.A., sono stati correttamente allocati alla voce 1, come nel precedente esercizio.

I crediti verso controllanti sono rappresentati dai crediti per fatture emesse e da emettere nei confronti del Comune di Genova per il Mandato di Recupero Ambiti Pozzo/Monachette (DGC 104/00) e contratto di Quartiere II Ghetto (DGC 420/05) per Euro 562.144

I crediti tributari comprendono principalmente l'IVA a credito al 31/12/2013 per Euro 356.640, di cui Euro 114.470 richiesto a rimborso, e il credito verso l'Eraio per IRAP (Euro 12.455).

I crediti v/altri sono rappresentati principalmente dagli anticipi per caparra per Euro 40.809.

IV) Disponibilità liquide	Consistenza Iniziale	Incremento/Decremento	Consistenza Finale
1) Depositi bancari	6.753	104.188	110.941
2) Assegni	8.668	5.779	2.889
3) Denaro e valori in cassa	5.022	2.834	2.188
Totale	20.443	95.575	116.018

La voce 1) è costituita dal denaro depositato presso la Banca CARIGE spa, sede di Genova, c/c n.6903980.

La voce 2) è costituita da assegni circolari in attesa di movimentazione.

La voce 3) è costituita dal denaro depositato nella cassa societaria.

Totale Attivo Circolante 3.899.792

D) Ratei e risconti attivi	Consistenza Iniziale	Incremento/Decremento	Consistenza Finale
1) Ratei attivi	-	-	-
2) Risconti attivi	45.924	15.459	30.465
Totale	45.924	15.459	30.465

I risconti attivi sono rappresentati principalmente dal maxi-canone leasing per Via Giustiniani 3r (Euro 6.632) dedotta

la quota di competenza dell'esercizio (Euro 633), dal maxi-canone leasing per via Giustiniani 7-9r (Euro 15.749) dedotta

la quota di competenza dell'esercizio (Euro 1.233).

P A S S I V O

A) Patrimonio netto	Consistenza Iniziale	Assegnazione risultato	Aumento/Diminuzione	Consistenza finale
a) Prospetto delle variazioni del patrimonio netto al 31/12/2012.				
I Capitale sociale	4.158.534	-	-	4.158.534
IV Riserva legale	587	-	35	622
VIII Utili(Perdite) portati a nuovo	11.154	-	663	11.817
IX Utile(Perdita) esercizio	698	698	65.506	65.506
Totale Patrimonio netto	4.170.973	698	64.808	4.105.467
a) Prospetto delle variazioni del patrimonio netto al 31/12/2013				
I Capitale sociale	4.158.534	-	-	4.158.534
IV Riserva legale	622	-	-	622
VIII Utili(Perdite) portati a nuovo	11.817	-	65.506	53.689
IX Utile(Perdita) esercizio	-	65.506	125.957	125.957

Totale Patrimonio netto	4.105.467	65.506 -	191.463	3.979.510
-------------------------	-----------	----------	---------	-----------

Il capitale sociale è rappresentato da n. 4.158.534 quote da Euro 1,00 ciascuna, ed è così costituito

- conferimenti sei soci	2.364.000
- utilizzo Riserva di rivalutazione ex L. 185/2008	1.794.534

b) Prospetto composizione voci del patrimonio netto

Saldo al 31/12/2013

I Capitale sociale	4.158.534	
IV Riserva legale	622	B
VIII Utili(Perdite) portati a nuovo	- 53.689	
IX Utile(Perdita) esercizio	- 125.957	

Totale Patrimonio netto	3.979.510
-------------------------	-----------

Legenda: A per aumento capitale; B per copertura perdite; C per distribuzione ai Soci.

Nei su riportati prospetti sono dettagliate le movimentazioni e la composizione del Patrimonio Netto.

B)	Fondi per rischi e oneri	Consistenza Iniziale	Incremento	Decremento	Consistenza Finale
	3) Altri	-	-	-	-
D)	Debiti	Consistenza Iniziale	Incremento/ Decremento	Consistenza Finale	
	4) Verso Banche	6.016.048	532.278	6.548.326	
	6) Accounti	99.112	60.757	159.869	
	7) Verso Fornitori	324.940	170.862	495.802	
	11) Verso controllanti (entro 12 mesi)	237.735	28.512	266.247	
	12) Tributari	18.368	1.356	19.724	
	13) Istituti previdenza e sicurezza soc.(entro 12 m.)	6.237	38	6.275	
	14) Altri debiti				
	- v/altri (entro 12 mesi)	37.970	11.725	49.695	
	- v/altri (oltre 12 mesi)	450.000	745.230	1.195.230	
	Totale	7.190.409	1.550.758	8.741.167	

La voce 4) si riferisce al debito verso le banche per finanziamenti, di cui Euro 6.244.381 per mutui o aperture di credito a lungo termine garantiti da ipoteca su immobili, ed Euro 303.944 per finanziamenti chirografari e quote capitale inscadenza entro 12 mesi dei finanziamenti a lungo termine.

6) Trattasi principalmente di anticipi ricevuti da S.P.I.M. (Euro 137.485) per intervento Via Maritano.

7) La composizione della voce è la seguente:

- fatture ricevute (esigibili entro 12 mesi) principalmente:

Gennaro Costruzioni S.r.l. per Euro 197.622 e Vetroscrivita S.r.l. per Euro 17.461	273.307
--	---------

- fatture da ricevere (esigibili entro 12 mesi):

- Comune di Genova-Gestione Contratto di Quartiere II ambito "Ghetto"	67.846
- Comune di Genova-Mandato recupero ambiti Pozzo-Monachette	1.305
- Comune di Genova-ADP Ghetto Prè	40.984
- SPIM Via Maritano	44.936
- Soc.per Cornigliano-Bando Facciate e riqualificazione urbana Via Cornigliano	36.791
- Diverse	30.633
	222.495

Totale voce 7)

495.802

11) La voce comprende gli acconti ricevuti dal Comune di Genova per i diversi interventi riferiti al Contratto di Quartiere II ambito "Ghetto", per € 175.196, e l'importo del canone concessorio dovuto per Vico S.Fede 6, per € 91.051.

12) La voce comprende l'accantonamento per l'imposta IRAP e debiti per ritenute di lavoro autonomo e parasubordinato

13) Comprende:

- contributi Inps ed INAIL parasubordinati 6.275

14) La voce "Altri debiti" comprende:

- depositi cauzionali diversi 45.897
 - altri debiti 3.798
 - acconto contributi Comune GE-interventi ADP Ghetto-Prè 104.634
 - acconto contributi FIL.S.E.-Social Housing PLC Genova 2009 385.824
 - acconto contributi Cassa Dep.Prest.-interventi ADP Ghetto-Prè 254.772
 - fondo rivitalizzazione Zona Maddalena (esigibili oltre 12 mesi) 450.000
 1.244.925

E)	Ratei e risconti passivi	Consistenza Iniziale	Incremento	Decremento	Consistenza Finale
1)	Ratei passivi	-	-	-	-
2)	Risconti passivi	15.906	63.282	16.879	62.309
	Totale	15.906	63.282	16.879	62.309

La voce 2) è rappresentata principalmente dai ricavi per locazioni di competenza dell'anno successivo.

CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni
 - Comune di Genova (Mandato Ghetto) 208.168
 - Soc.per Cornigliano (Bando Facciate) 2.750
 - Locazioni 302.981
 - Ricavi diversi 2.756
 516.655

2) Variazioni dei prodotti in corso di lavorazione
 - Rimanenze finali 1.831.563
 - Rimanenze iniziali 1.702.874
 Totale variazioni prodotti in corso di lavorazione 128.689

3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione
 - Rimanenze finali 804.152
 - Rimanenze iniziali 716.552
 Totale variazioni lavori in corso 87.600

5) Altri ricavi e proventi
 - Ricavi da cessione contratto leasing 60.001
 60.001

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

7) Per servizi
 - lavori edili in corso su ordinazione 220.744
 - per commesse servizi in corso su ordinazione 56.122
 - costi ordinari/amministrazione immobili 22.104
 - costi manutenz. immobili 161.174
 460.144

8) Per godimento beni di terzi	34.987
10) Ammortamenti e svalutazioni	
- amm.ti oneri pluriennali	55.877
- svalutazione crediti	86.788
	<u>142.665</u>
14) Oneri diversi di gestione	
- spese generali	193.941
	<u>193.941</u>

Le spese generali comprendono principalmente le prestazioni per servizi amministrativi e gestionali per Euro 51.968, i compensi dell'Amministratore Delegato per Euro 22.500, IMU per Euro 31.975, servizi legali per Euro 28.546, servizi assicurativi per Euro 7.774 ed IVA indeducibile per Euro 63.216.

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

16) Altri proventi finanziari	
- interessi attivi diversi	19
17) Interessi ed altri oneri finanziari	
- interessi bancari	102.247
- svalutazione titoli ed interessi diversi	52
- spese e commissioni bancarie	10.114
	<u>112.413</u>

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

20) Proventi straordinari	
- plusvalenze	28.801
- sopravvenienze attive	13.740
21) Oneri straordinari	
- sopravvenienze passive	10.368

La voce 20) comprende la plusvalenza della cessione dell'azienda rist. e delle attrezzature (Euro 28.801) e per il residuo sopravvenienze attive. La voce 21) comprende oneri su competenze non accantonate nel 2012 e storni vari.

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

22) Imposte sul reddito dell'esercizio	
- IRAP	6.941
- IRES	-
	<u>6.941</u>

	31/12/2013
- Imposte correnti	6.941
- Imposte anticipate	-
- Imposte differite	-
Totale	<u>6.941</u>

Le imposte correnti si riferiscono all'Irap (3,90%) per Euro 6.941.

Locazione finanziaria

Ai sensi dell'art.2427, comma 1, n.22 sono riportate nel prospetto le informazioni richieste per le operazioni di locazione finanziaria:

BNP PARIBAS LEASE GROUP S.P.A.-MILANO	Giustiniani 3 R (Contr.33532)	Giustiniani 7-9 R (Contr.33533)
- costo storico del bene	190.000,00	370.000,00
- quote capitali riferibili ai canoni scaduti	7.550,81	7.659,79
- quote interessi relative ai canoni scaduti	4.824,86	11.705,01
- conguagli per indicizzazione su quote interessi	2.924,33	6.784,40
- valore attuale dei canoni a scadere al 31/12/13 (inclusa opzione finale d'acquisto)	101.992,78	278.000,93

ALTRE INFORMAZIONI

Vi segnaliamo che al 31/12/2013 la Società non ha in forza alcun dipendente.

I compensi spettanti all'Amministratore Delegato ammontano a Euro 22.500 e i compensi spettanti al Collegio Sindacale ammontano a Euro 16.120.

Si segnala, ai sensi del combinato dell'art. 2428 nn. 3) e 4) e dell'art. 2435 bis relativo alla redazione del bilancio in forma abbreviata che la società non possiede né ha acquisito o alienato nel corso dell'esercizio proprie quote o azioni di società controllanti, anche per tramite di società fiduciarie o per interposta persona.

BREVI CENNI SULLA GESTIONE DELLA SOCIETA' AL 31/12/2013

Nell'esercizio 2013 la Società ha sviluppato la propria attività finalizzata alla promozione e all'attuazione di interventi di recupero edilizio nel Centro Storico di Genova nonché del restante territorio comunale.

Per quanto riguarda l'attività nel Centro Storico si segnalano le seguenti attività svolte nell'esercizio:

- nell'ambito dell'Accordo di Programma relativo al programma di edilizia sperimentale della zone del Ghetto e di Prè:
 - Avvio a conclusione dei lavori dell'intervento di recupero di Via San Bernardo 7, i cui alloggi verranno assegnati nel primo semestre 2014
 - Prosecuzione delle attività previste dal Programma Sperimentale del Ghetto e di Prè ed affidate dal Comune alla Società;
- nell'ambito del Contratto di Quartiere II del Ghetto
 - prosecuzione dei lavori di recupero del P.U.O. dell'isolato di Vico Cavigliere, Vico Sup.S.Sabina, Vico Croce Bianca e Vico Adorno, d'intesa con i condomini e i proprietari coinvolti, la cui conclusione è prevista nel 2014
- sono stati effettuati i lavori di ristrutturazione degli alloggi in Vico Inf. Del Roso 5 int. 3 e 5, destinati alla vendita
- si è proceduto alla cessione dell'azienda di ristorazione condotta in Via san Bernardo 28R, precedentemente concessa in affitto
- si è proceduto alla cessione del contratto di leasing del locale di Via Giustiniani 3R
- nell'ambito della Maddalena:
 - E' stata definita con il Comune di Genova una convenzione per il recupero e l'assegnazione, con finalità di rivitalizzazione del quartiere, di quattro locali non ancora utilizzati della società nella zona della Maddalena (Via Posta Vecchia 10R, Via Maddalena 31R-Vico Angeli 1/1 e 3R, Vico Fornaro 16R, Vico Duca 23R), che potranno fruire, tramite il Comune, di un contributo nell'ambito del progetto europeo "Ports e Identite"
 - Si è conclusa la prevista cessione al Comune del compendio immobiliare di Piazza Posta Vecchia nell'ambito del

progetto di ampliamento e consolidamento del Distretto Socio-sanitario proposto dalla società, nell'ambito degli interventi finanziati con la premialità attribuita al P.I.T. Maddalena a valere sui fondi dell'asse 3 del P.O.R. 2007-2013;

Nel restante territorio comunale si segnalano infine le seguenti ulteriori attività:

- Sono in corso i lavori di recupero degli immobili di proprietà ecclesiastica, in Piazza Virgo Potens a Genova-Sestri, inseriti e finanziati nell'ambito del Programma Locale per la Casa del Comune di Genova; va invece segnalato lo slittamento dei tempi previsti per il recupero dell'immobile del chiostro del Chiappeto in Via Minoretti, ad Apparizione, per il quale si rende necessaria la rimodulazione degli aspetti tecnico-economici del progetto predisposto.
- è proseguita l'azione per la valorizzazione degli immobili di Via Cadighiera 36-38-42, dalla cui cessione derivano i proventi per l'attuazione dei nuovi interventi della Società, ed in particolare è stato appaltato il recupero del primo lotto relativo al civ. 42, che prevede la parziale cessione all'appaltatore degli immobili realizzati;
- è proseguita la collaborazione con la Società per Cornigliano per la promozione del recupero diffuso delle facciate del quartiere di Cornigliano, svolgendo l'attività di liquidazione dei contributi ai condomini e l'istruttoria del nuovo bando; è inoltre proseguita la collaborazione per lo svolgimento del concorso di progettazione per la riqualificazione di Via Cornigliano il cui bando è stato pubblicato a fine 2013
- è proseguita l'attività di collaborazione con la S.P.I.M. s.p.a. per l'attuazione dell'intervento di E.R.S. per alloggi a canone moderato in Via Maritano a Bolzaneto, nell'ambito del quale la società fornisce il supporto tecnico-amministrativo ed economico finanziario necessario ad avviare l'intervento.
- sono stati realizzati i lavori di recupero della ex scuola elementare comunale di Begato e sono stati aggiudicati i lavori della ex scuola di Geminiano, destinate a canone moderato nell'ambito del programma locale per la casa del Comune di Genova. Si è invece resa necessaria una rimodulazione del progetto della ex scuola di Cremeno, al fine di migliorare la compatibilità tecnico economica dell'intervento alla luce degli approfondimenti che è stato possibile svolgere nel corso della progettazione esecutiva

Relativamente ai rapporti con parti correlate si evidenzia che la società ha intrattenuto rapporti con:

	Dati relativi ad incarichi ricevuti o transazioni effettuate:		Dati relativi ad incarichi conferiti: Costi imputati a C.E. o capitalizzati nell'esercizio
	Ricavi imputati a C.E.	Variazione lavori in corso su ordinazione	
Comune di Genova	-	4.719	-
A.R.R.E.D. s.p.a.	-	-	194.942
Società per Cornigliano s.p.a.	2.750	44.760	-
S.P.I.M. s.p.a.	147.910	20.525	-
	150.660	70.004	194.942

Si rende noto che tutte le suddette operazioni sono state concluse a ordinari valori di mercato.

L'esercizio 2013 è stato caratterizzato da una serie di fattori negativi che hanno determinato la perdita evidenziata. Tali fattori aventi comunque carattere straordinario e che non incidono sulla continuità aziendale, sono principalmente legati o alla situazione di generale difficoltà economica che ha determinato situazioni di sofferenza ancora più grave negli inquilini dei locali commerciali degli ambiti degradati della Maddalena e dei Giustiniani, ovvero alla difficoltà dell'azione del Comune nel porre in essere in tempi

certi attività patrimoniali o programmatiche cui sono legate prospettive di investimento e/o redditività della società.

Tra questi fattori hanno specifico rilievo nel risultato d'esercizio:

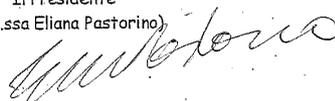
- la situazione di morosità, principalmente nei locali commerciali dell'ambito dei Giustiniani, che ha inciso negativamente con Euro 86.788 di accantonamenti per perdite su crediti (aggiuntivi agli Euro 47.000 di perdite su crediti coperte con gli accantonamenti degli esercizi precedenti);
- la mancata concretizzazione della permuta concordata con il Comune per la cessione della Casa di Quartiere del Ghetto e del Laboratorio sociale della Maddalena in cambio di immobili comunali da ristrutturare. Per i due immobili (il primo lasciato con canone ridotto del 90% al gestore individuato dal Comune, ed il secondo dato in comodato al Municipio per usi civici) si è così configurato un mancato introito di circa 17.000 euro.
- gli immobili commerciali sfitti nella zona della Maddalena sono rimasti tali nelle more di una ridefinizione dei programmi e delle azioni per la rivitalizzazione del quartiere, con mancati introiti annuali (come quantificati nelle convenzioni con Incubatore del centro storico cui erano stati dati in disponibilità negli anni passati), per Euro 16.000;
- la pesante incidenza della tassazione sugli immobili (in particolare IMU), già salita nel 2012 a livelli non previsti nei piani di investimento degli immobili già a reddito, ha comportato un ulteriore aumento di euro 3.600 nel 2013;
- in ragione della situazione di crisi delle zone di Maddalena e Giustiniani, d'intesa con l'amministrazione comunale, sono stati ridotti i canoni alle attività in difficoltà ma regolari nei pagamenti, al fine di scongiurare il rischio della chiusura di attività in zone dove sarebbe problematico introdurre di nuove (minori introiti annui per circa 7.000 euro);
- problematiche tecniche e/o amministrative hanno ritardato i programmi di investimento di importanti interventi (ricomposizione edilizia sociale di ex scuole comunali e dell'ex chiostro del seminario del Chiappeto, recupero Via San Bernardo 7), con conseguente rinvio della messa a reddito degli immobili.

Si precisa che le prospettive economiche della società, conclusi i programmi di investimento in essere e la messa a reddito degli immobili consentono di garantire nel tempo la continuità aziendale, e che gli introiti previsti nel 2014 relativamente a incasso di contributi, di IVA chiesta a rimborso e alle dismissioni immobiliari deliberate consentono di garantire l'equilibrio finanziario dell'esercizio.

Signori Soci,

il bilancio presenta una perdita di Euro 125.956,73 che vi proponiamo di portare a nuovo

per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
(Dott.ssa Eliana Pastorino)



Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la C.C.I.A.A. di Genova, autorizzazione n. 17119 del 16-5-2002 del Direttore Regionale Agenzia delle Entrate Liguria.

Il sottoscritto Presidente del Consiglio di Amministrazione dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della Società.

IL PRESIDENTE
(Eliana Pastorino)



Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la C.C.I.A.A. di Genova, autorizzazione n. 17119 del 16-5-2002 del Direttore Regionale Agenzia delle Entrate Liguria.