

## 712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2015

**RI.GENOVA -  
RIQUALIFICAZIONE URBANA  
GENOVA S.R.L.**

### DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: GENOVA GE VIA PESCHIERA 16

Codice fiscale: 01604410991

Forma giuridica: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

### Indice

Capitolo 1 - PROSPETTO CONTABILE PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL .....	2
Capitolo 2 - NOTA INTEGRATIVA .....	6
Capitolo 3 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA .....	17
Capitolo 4 - RELAZIONE SINDACI .....	23

## RI. GENOVA S.R.L

### Prospetto contabile del Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2015

Dati anagrafici	
Sede in	VIA PESCHIERA 16 - 16100 GENOVA (GE)
Codice Fiscale	01604410991
Numero Rea	GE 000000000000
P.I.	01604410991
Capitale Sociale Euro	4.158.534 i.v.
Forma giuridica	Societa' a responsabilita' limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	411000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Gli importi presenti sono espressi in Euro

## Stato Patrimoniale

	31-12-2015	31-12-2014
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali		
Valore lordo	1.140.488	1.092.359
Ammortamenti	5.792	0
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>1.134.696</b>	<b>1.092.359</b>
II - Immobilizzazioni materiali		
Valore lordo	7.067.114	8.623.860
Ammortamenti	695.792	0
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>6.371.322</b>	<b>8.623.860</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>7.506.018</b>	<b>9.716.219</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze		
<b>Totale rimanenze</b>	<b>1.982.372</b>	<b>2.755.799</b>
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.086.335	1.278.659
<b>Totale crediti</b>	<b>1.086.335</b>	<b>1.278.659</b>
IV - Disponibilità liquide		
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>3.648</b>	<b>14.214</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>3.072.355</b>	<b>4.048.672</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>		
<b>Totale ratei e risconti (D)</b>	<b>28.758</b>	<b>28.157</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>10.607.131</b>	<b>13.793.048</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	4.158.534	4.158.534
IV - Riserva legale	622	622
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(267.871)	(179.646)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.183.354)	(88.225)
Utile (perdita) residua	(2.183.354)	(88.225)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>1.707.931</b>	<b>3.891.285</b>
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.652.665	3.339.684
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.211.384	6.385.862
<b>Totale debiti</b>	<b>8.864.049</b>	<b>9.725.546</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>		
<b>Totale ratei e risconti</b>	<b>35.151</b>	<b>176.217</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>10.607.131</b>	<b>13.793.048</b>

## Conti Ordine

	31-12-2015	31-12-2014
Conti d'ordine		
Rischi assunti dall'impresa		
Garanzie reali		
ad altre imprese	11.139.200	10.749.200
Totale garanzie reali	11.139.200	10.749.200
Totale rischi assunti dall'impresa	11.139.200	10.749.200
Totale conti d'ordine	11.139.200	10.749.200

## Conto Economico

	31-12-2015	31-12-2014
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	443.448	512.497
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(773.427)	120.084
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(773.427)	170.439
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0	(50.355)
Totale valore della produzione	(329.979)	632.581
B) Costi della produzione:		
7) per servizi	248.887	322.154
8) per godimento di beni di terzi	34.740	34.823
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	55.261	55.435
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	55.006	55.180
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	255	255
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	37.392	10.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	92.653	65.435
14) oneri diversi di gestione	172.880	153.098
Totale costi della produzione	549.160	575.510
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(879.139)	57.071
C) Proventi e oneri finanziari:		
16) altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	574	4.228
Totale proventi diversi dai precedenti	574	4.228
Totale altri proventi finanziari	574	4.228
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	175.544	139.594
Totale interessi e altri oneri finanziari	175.544	139.594
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(174.970)	(135.366)
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
altri	22.972	9.383
Totale proventi	22.972	9.383
21) oneri		
altri	1.149.102	14.400
Totale oneri	1.149.102	14.400
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	(1.126.130)	(5.017)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	(2.180.239)	(83.312)
22) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	3.115	4.913
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	3.115	4.913
23) Utile (perdita) dell'esercizio	(2.183.354)	(88.225)

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 2015

La presente Nota integrativa fa parte integrante del Bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2015 ed è stata redatta in forma abbreviata in conformita' 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.

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. Tra esse sono presenti le immobilizzazioni relative a lavori effettuati su immobili di terzi detenuti in concessione o comodato ed in leasing. Quelle acquistate e/o prodotte con concessione di appositi contributi sono iscritte al netto di tali contributi.

Inoltre sono state iscritte le immobilizzazioni in corso e gli acconti che si riferiscono a lavori su immobili di terzi detenuti in comodato.

La società ha commissionato apposita perizia asseverata avente ad oggetto l'indicazione del più probabile valore di mercato degli immobili detenuti in proprietà o in concessione o comodato; sulla base di tale perizia, asseverata dal perito incaricato in data 15/12/2015 e tempestivamente trasmessa ai Soci, i valori iscritti a bilancio sono stati rettificati sulla base del minore tra i valori netti contabili ed i valori di perizia, assumendo che tale minore valore abbia carattere durevole ai sensi dell'art. 2426 c.c.

**- 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, soggetto a verifica come di seguito specificato.

La società ha commissionato apposita perizia asseverata avente ad oggetto l'indicazione del più probabile valore di mercato degli immobili detenuti in proprietà o in concessione o comodato; sulla base di tale perizia, asseverata dal perito incaricato in data 15 dicembre 2015 e tempestivamente trasmessa ai Soci, i valori iscritti a bilancio sono stati rettificati sulla base del minore tra i valori netti contabili ed i valori di perizia, assumendo che tale minore valore abbia carattere durevole ai sensi dell'art. 2426 c.c.

Le operazioni di locazione finanziaria sono rappresentate secondo la prassi civilistica vigente che prevede la contabilizzazione a

conto economico dei canoni di locazione scaduti (cosidetto metodo patrimoniale).

**- Rimanenze (voce C.I)**

**Prodotti in corso di lavorazione:** Sono compresi nelle rimanenze gli immobili acquistati per la rivendita ed in corso di ristrutturazione, ovvero già ristrutturati e pronti per la rivendita; 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.

La società ha commissionato apposita perizia asseverata avente ad oggetto l'indicazione del più probabile valore di mercato degli immobili detenuti in proprietà o in concessione o comodato; sulla base di tale perizia, asseverata dal perito incaricato in data 15 dicembre 2015 e tempestivamente trasmessa ai Soci, i valori iscritti a bilancio sono stati rettificati sulla base del minore tra i valori netti contabili ed i valori di perizia, assumendo che tale minore valore costituisca il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato ai sensi dell'art. 2426 c.c.

**Lavori in corso su ordinazione:** 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.

**- 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:

A T T I V O

B) <u>Immobilizzazioni</u>				
I) <u>Immateriali</u>	Consistenza Iniziale	Incremento	Decremento	Consistenza Finale



. 1) Costi d'impianto ed ampliamento	-	-	-	-
. 2) Ricerca, sviluppo, pubblicità	560	-	560	-
. 5) Avviamento (ramo d'azienda)	5.092	-	5.093	0
. 6) Immobilizzazioni in corso ed acconti				
- Via Minoretta 34	66.819	63.099	-	129.918
- Piazza Virgo Potens 1	282.859	483.067	383.615	382.312
. 7) Altre				
- Piazza S. Bernardo 28	405.402	-	85.000	320.402
- Via SS Cosimo e Damiano 16	210.551	-	14.428	196.123
- Via Giustiniani 7-9 R	66.666	-	8.333	58.333
- Vico S. Fede 6	54.409	-	6.801	47.608
<b>T o t a l e</b>	<b>1.092.359</b>	<b>546.166</b>	<b>503.830</b>	<b>1.134.695</b>

La voce 2) comprende costi inerenti la realizzazione del sito aziendale

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

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 Minoretta 34 a Ge-Apparizione.

I costi inerenti ai sopra descritti immobili sono aumentati della quota di pro-rata per IVA indetraibile e ridotti per rettifica del valore sulla base della perizia immol

citata al paragrafo "criteri". Per il corrente esercizio:

. 6) Immobilizzazioni in corso ed acconti	pro-rata Iva ind.	Interessi	svalutazione per valori perizia
- Via Minoretta 34	-	-	-
- Piazza Virgo Potens 1	13.284	-	74.894,97

La voce 7) comprende i costi di riqualificazione edilizia degli immobili di terzi situati in Genova, Piazza S. Bernardo 28, Vico dietro il Coro di San Cosimo 16, Via

Giustiniani 7-9 R e Vico S. Fede 6. Sono state effettuate le seguenti rettifiche dei valori netti contabili sulla base della perizia citata al paragrafo "criteri":

. 7) Altre			svalutazione per valori perizia
- Piazza S. Bernardo 28	-	-	2.731,00
- Via SS Cosimo e Damiano 16	-	-	62.477,89

II) Materiali	Consistenza Iniziale	Incremento	Decremento	Consistenza Finale
. 1) Terreni e fabbricati				
- Vico Croce Bianca 1	1.326.629	40.809	176.228	1.191.210
\$ contributi R.L. per acquisto	- 330.140	-	-	330.140
- Vico Untoria 3	773.600	-	-	773.600
\$ contributi R.L. per acquisto	- 119.928	-	-	119.928
- V. Gramsci 9	1.802.190	-	114.004	1.688.187
\$ contributi R.L. per acquisto	- 244.812	-	-	244.812
- Vico Largo 1 int. 1A-1B-3A	377.409	-	179.821	197.588
- Vico Largo 2	-	-	-	-
- Via Giustiniani 15r	126.978	-	44.946	82.032
- Via Prè 12	16.000	-	-	16.000
- Via S. Bernardo 35r	53.000	600	-	53.600
- Vico Fornaro 14 r	153.030	6.298	36.657	122.670
- Via Posta Vecchia 7r-17r	-	-	-	-
- Vico D. Coro Vigne 30r/Vico Papa 1-9r	259.599	-	-	259.599
- Vico Stoppieri 13r-15r	275.528	-	148.099	127.429
- Via Chiabrera 6r/S. Bernardo 28-30r	275.373	-	376	274.997
- Via Maddalena 31 R - Vico Angeli 3r + 1/1 e 1A	128.711	2.381	66.067	65.025
- Vico Cavigliere 19/1	11.500	-	-	11.500
- Vico Duca 23r	67.689	89.263	62.182	94.770
- Via S. Bernardo 7	107.665	133.862	-	241.527
- Via Maddalena 48A R	42.142	7.073	801	48.414
- Via Negrotto Cambiaso 221	207.498	363.092	53.337	517.253
- Via Cremeno 37	259.648	-	177.217	82.431
- Via Chiesa S. Geminiano 250	349.736	528.140	270.639	607.237
- Via Maddalena 65r-Quattro Canti 31r	169.989	-	32.307	137.682
- Via Posta Vecchia 10r	160.943	81.133	38.047	204.029
. 3) Attrezzature varie				
- acq. attrezzature aziendali (Papa)	2.010	-	-	2.010,25

*10/1*



- acq.attrezzature aziendali (P.N.Cambiaso 221)	541	-	-	540,96
-) Fondo di ammortamento	(657)		255	912,32
5) Immobilizzaz. in corso ed accenti				
- Via Prè 12/3	40.171	1.313	39.493	1.992
- Via Maddalena 31 R	65.400	203.868	136.724	132.543
- Vico Cavigliere 19/1	40.565	1.617	24.220	17.961
- Vico Duca 23r	89.263	-	89.263	-
- Via Negrotto Cambiaso 221	582.547	3.256	585.803	-
- Via Cremeno 37	56.674	58.613	-	115.287
- Via Chiesa S.Geminiano 250	415.230	362.278	777.508	-
- Via Maddalena 48Ar	4.537	1.536	6.073	-
- Vico Fornaro 16 r	16.494	-	16.494	-
- Via S.Bernardo 7	964.171	2.580	966.752	-
- Via Posta Vecchia 10R	96.939	27.274	124.213	-
<b>T o t a l e</b>	<b>8.623.860</b>	<b>1.914.986</b>	<b>4.167.524</b>	<b>6.371.322</b>

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.ED. S.P.A. mediante ramo d'azienda; comprende inoltre

l'acquisto degli immobili situati in Genova, Via S.Bernardo 35r e 28-30r, Vico Fornaro 16r,

Vico dietro il Coro delle Vigne 30r, Vico Stoppieri 13r-15r (in quota parte ceduto nei precedenti esercizi 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,

Via Posta Vecchia 10r e dei seguenti immobili che sono stati aggregati a ia Maddalena 31R: 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 Duca 23R, Via P.N.Cambiaso 221, Via Chiesa di Geminiano 250, Via Maddalena 48AR, Vico Fornarop 16R, Via S.bernardo 7, Via Posta

Vecchia 10R sono passati dalla voce 5) alla voce 1) in quanto ne è stata conclusa la ristrutturazione nel corso o al termine dell'esercizio .

Nell'esercizio non sono stai capitalizzati oneri finanziari.

I costi inerenti ai sopra descritti immobili sono stati ridotti per rettifica del valore sulla base della perizia immobiliare citata al paragrafo "criteri", come da dettag

1) Terreni e fabbricati	Decremento per svalutazione
- Via Giustiniani 15r	44.946
- Vico Fornaro 14 r	36.657
- Vico Stoppieri 13r-15r	148.099
- Via Maddalena 31 R - Vico Angeli 3r + 1/1 e 1A	66.067
- Vico Duca 23r	62.182
- Via Maddalena 48A R	801
- Via Negrotto Cambiaso 221	53.337
- Via Cremeno 37	177.217
- Via Chiesa S.Geminiano 250	270.639
- Via Maddalena 65r-Quattro Canti 31r	32.307
- Via Posta Vecchia 10r	38.047
5) Immobilizzaz. in corso ed accenti	
- Via Prè 12/3	39.493
- Vico Cavigliere 19/1	24.220
	<u>994.011</u>

C)

**Attivo Circolante**

**I) Rimanenze**

Consistenza	Incremento/	Consistenza
Iniziale	Decremento	Finale

Bilancio aggiornato al 31/12/2015

. 2) Prodotti in corso di lavorazione				
- Via Cadighiara 38-42	1.521.820	-	665.952	855.868
- Vico Inf. Roso 5/3	169.570	-	41.744	127.826
- Vico Inf. Roso 5/4	178.592	-	48.709	129.883
- Via Prè 14/1	52.482	-	12.124	40.358
- Via Prè 14/2	54.731	-	13.970	40.761
- diritti immobiliari Via Prè 14 piano 4°	24.807		2.515	27.322
<b>T o t a l e</b>	<b>2.002.002</b>	<b>-</b>	<b>779.984</b>	<b>1.222.018</b>

La voce 2) comprende i costi relativi agli immobili sopraelencati acquisiti per la rivendita, previa ristrutturazione

I costi inerenti ai sopra descritti immobili sono stati ridotti per rettifica del valore sulla base della perizia immobiliare citata al paragrafo "criteri", come da dettag

. 2) Prodotti in corso di lavorazione		Decremento per svalutazione
- Via Cadighiara 38-42	-	741.952
- Vico Inf. Roso 5/3	-	41.744
- Vico Inf. Roso 5/4	-	48.709
- Via Prè 14/1	-	23.251
- Via Prè 14/2	-	25.097
- diritti immobiliari Via Prè 14 piano 4°	-	1.938
<b>T o t a l e</b>	<b>-</b>	<b>882.691</b>

. 3) Lavori in corso su ordinazione	<u>753.797</u>
<b>T o t a l e</b>	<b><u>753.797</u></b>

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
- Comune di Genova-Analisi Beni confiscati Maddalena		
- Attività 2015 (50%)	6.557	6.557
- SPIM-Social Housing Via Maritano:		
- art. 4.1 (100%)	147.910	
- integrazione per rielaborazione progetto x CDS (95%)	29.500	177.410
<b>Totale</b>		<b><u>760.354</u></b>

II) Crediti	Consistenza Iniziale	Incremento/Decremento	Consistenza Finale
. 1) Verso Clienti (esigibili entro 12 mesi)	284.143	18.090	302.233
-) Fondo svalutazione Crediti	-	98.687	25.486
. 1) Verso Clienti c/fatture da emettere	18.711	8.923	27.634
. 4) Verso controllanti (entro 12 mesi)	647.587	72.092	719.679
. 4-bis) Crediti tributari	365.362	-	280.066
. 5) Verso Altri (esigibili entro 12 mesi)			
- v/altri	61.543	-	36.849
<b>T o t a l e</b>	<b>1.278.659</b>	<b>-</b>	<b>1.086.335</b>

I crediti verso Clienti sono rappresentati principalmente dai crediti verso SPIM spa per euro 68.771, Rafiki Samira per euro 14.946, Balagura Oleksander per euro 15.300, ARSEL per Euro 17.671, il Balcone s.a.s per euro 31.602 (parzialmente garantiti da effetti cambiari), Marchionni Valentina per euro 13.340 e Mazzini Simon per Euro 25.078, questi ultimi garantiti da effetti cambiari.

*(leg)*

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 (bGC 104/00) e contratto di Quartiere II Ghetto (bGC 420/05) per Euro 719,679

I crediti tributari comprendono principalmente crediti IVA al 31/12/2015 per Euro 81.097.

I crediti v/altri sono rappresentati principalmente da crediti verso INPS per versamenti chiesti a rimborso per euro 10.590 e crediti verso condomini per attribuzione a fondo cassa per euro 6,020 e verso inquilino Luxoro per pagamento montascale a servizio alloggio Vico Croce Banca 1 int. 1.

IV) Disponibilità liquide	Consistenza Iniziale	Incremento/Decremento	Consistenza Finale
. 1) Depositi bancari	14.174	- 11.255	2.919
. 2) Assegni	-	-	-
. 3) Denaro e valori in cassa	40	689	729
<b>T o t a l e</b>	<b>14.214</b>	<b>- 10.566</b>	<b>3.648</b>

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

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

**Totale Attivo Circolante** 3.072.355

D) Ratei e risconti attivi	Consistenza Iniziale	Incremento/Decremento	Consistenza Finale
1) Ratei attivi	-	-	-
2) Risconti attivi	28.157	601	28.758
<b>T o t a l e</b>	<b>28.157</b>	<b>601</b>	<b>28.758</b>

I risconti attivi sono rappresentati principalmente dal maxi-canone leasing per via Giustiniani 7-9r (Euro 15.749) dedotta

la quota di competenza dell'esercizio (Euro 1.233) e da spese per assunzione di finanziamenti a lungo termine.

dedotta la quota di competenza dell'esercizio.

**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 31/12/2014				
I Capitale sociale	4.158.534	-	-	4.158.534
IV Riserva legale	622	-	-	622
VIII Utili(Perdite) portati a nuovo	- 53.689	-	125.957	179.646
IX Utile(Perdita) esercizio	- 125.957	125.957	- 88.225	88.225
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>3.979.510</b>	<b>125.957</b>	<b>- 214.182</b>	<b>3.891.285</b>
a) Prospetto delle variazioni del patrimonio netto al 31/12/2015				
I Capitale sociale	4.158.534	-	-	4.158.534
IV Riserva legale	622	-	-	622
VIII Utili(Perdite) portati a nuovo	- 179.646	-	88.225	267.871
IX Utile(Perdita) esercizio	- 88.225	88.225	- 2.183.354	2.183.354
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>3.891.285</b>	<b>88.225</b>	<b>- 2.271.579</b>	<b>1.707.931</b>

Il capitale sociale è rappresentato da n. 4.158.534 quote da Euro 1,00 cadauna, 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 31/12/2015



I Capitale sociale	4.158.534	
IV Riserva legale	622	B
VIII Utili(Perdite) portati a nuovo	- 267.871	
IX Utile(Perdita) esercizio	- 2.183.354	
	<hr/>	
Totale Patrimonio netto	1.707.931	

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	-	-	-	-
		<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
D)	Debiti	Consistenza Iniziale	Incremento/ Decremento	Consistenza Finale	
	. 4) Verso Banche	6.419.166	-	135.472	6.283.694
	. 6) Acconti	156.290	-	34.529	190.819
	. 7) Verso Fornitori	639.197	-	637.060	1.276.257
	.11) Verso controllanti (entro 12 mesi)	507.064	-	41.386	548.450
	.12) Tributari	1.860	-	5.449	7.309
	.13) Istituti previdenza e sicurezza soc.(entro 12 m.)	-	-	-	-
	.14) Altri debiti				
	- v/altri (entro 12 mesi)	26.682	-	-	26.682
	- v/altri (oltre 12 mesi)	1.975.286	-	1.417.765	557.521
		<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	T o t a l e	9.725.546	-	834.813	8.890.732

La voce 4) si riferisce al debito verso le banche per finanziamenti, di cui Euro 6.020.565 per mutui o aperture di credito a lungo termine garantiti da ipoteca su immobili, ed Euro 263.129 per finanziamenti chirografari e quote capitale e rimborsi interessi in scadenza entro 12 mesi dei finanziamenti a lungo termine.

6) Trattasi principalmente di anticipi ricevuti da S.P.I.M. (Euro 190,815) per progettazione intervento Via Maritano.

7) La composizione della voce è la seguente:

- fatture ricevute (esigibili entro 12 mesi) principalmente:

Borchi Costruzioni S.r.l. per Euro 113,019, Contedil di Ricco M & C. snc. Euro 127,542, MAIMM s.r.l. per euro 92,380, Tecnoedile s.r.l. Euro 59,399, Gennaro Costruzioni s.r.l. per euro 42,158 ed IRE sp.a. per euro 48,519.

- fatture da ricevere (esigibili entro 12 mesi) relative a fornitori per l'esecuzione delle seguenti commesse:

- Comune di Genova-Gestione Contratto di Quartiere II ambito "Ghetto"	56.745
- Comune di Genova-Mandato recupero ambiti Pozzo-Monachette	1.305
- Comune di Genova-ADP Ghetto Prè	37.344
- SPIM Via Maritano	35.992
- Soc.per Cornigliano-Bando Facciate e riqualificazione urbana Via Cornigliano	40.000
- Comune di Genova-Incarico Beni Confiscati Maddalena	3.120
- Diverse (non a commessa)	58.146
- Ft. da ric. da IRE per prestazioni tecniche e amministrative	487.462
	<hr/>
	720.114

Totale voce 7) 1.260.136

11) La voce comprende principalmente gli acconti ricevuti dal Comune di Genova per i diversi interventi riferiti al Contratto di Quartiere II ambito "Ghetto", per € 450.842, e l'importo del canone concessorio dovuto per Vico S.Fede 6, per € 91.051. 450.842,00

12) La voce comprende debiti per ritenute di lavoro autonomo e parasubordinato

14) La voce "Altri debiti" comprende:

- depositi cauzionali diversi	53.041
- altri debiti	44.382
- acconto contributi Comune GE-interventi ADP Ghetto-Prè	10.098
- acconto contributi FI.L.S.E.-Social Housing PLC Genova 2009	-
- acconto contributi Cassa Dep.Prest.-interventi ADP Ghetto-Prè	-
- fondo rivitalizzazione Zona Maddalena (esigibili oltre 12 mesi)	450.000
	<hr/>

557.521

E)	Ratei e risconti passivi	Consistenza Iniziale	Incremento	Decremento	Consistenza Finale
	1) Ratei passivi	-	20.140	-	20.140
	2) Risconti passivi	176.217	43.511	204.717	15.011
	<b>T o t a l e</b>	<b>176.217</b>	<b>63.651</b>	<b>204.717</b>	<b>35.151</b>

La voce 1) è rappresentata dagli interessi passivi sulle rate dei mutui in scadenza al 31.12.2015

La voce 2) è rappresentata principalmente dai ricavi per locazioni di competenza dell'anno successivo e dagli acconti di contributo ricevuti

per l'attuazione del progetto "PORTI" per il recupero degli immobili in ambito Maddalena.

**CONTO ECONOMICO**

**A) VALORE DELLA PRODUZIONE**

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	
- Comune di Genova (Mandato Ghetto)	37.264
- SPIM (Via Maritano)	20.800
- Locazioni e rimborsi da inquilini	365.377
- Ricavi diversi	20.008
	<b>443.449</b>
2) Variazioni dei prodotti in corso di lavorazione	
- Rimanenze finali	1.222.018
- Rimanenze iniziali	- 2.002.002
Totale variazioni prodotti in corso di lavorazione	<b>- 779.984</b>
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	
- Rimanenze finali	760.354
- Rimanenze iniziali	- 753.797
Totale variazioni lavori in corso	<b>6.557</b>

**B) COSTI DELLA PRODUZIONE**

7) Per servizi	
- lavori edili in corso su ordinazione	42.377
- per commesse servizi in corso su ordinazione	28.080
- costi ordinari/amministrazione immobili	70.914
- costi manutenz. immobili	107.515
	<b>248.886</b>
8) Per godimento beni di terzi	<b>34.740</b>
10) Ammortamenti e svalutazioni	
- amm.ti oneri pluriennali	55.262
- svalutazione crediti	37.392
	<b>92.654</b>
14) Oneri diversi di gestione	
- spese generali	172.880
	<b>172.880</b>

Le spese generali comprendono principalmente le prestazioni per servizi amministrativi e gestionali per Euro 43.349, i compensi

dell'Amministratore Delegato sino a settembre 2015 per Euro 15.000 e Coll.Sind. Per Euro 16.120, IMU per Euro 19.703, servizi legali per Euro 23.631, servizi assic per Euro 8.231, perizia su immobili aziendali per euro 13.520 ed IVA indeducibile per Euro 17.636.

**C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI**

16) Altri proventi finanziari	
- interessi attivi diversi	574
17) Interessi ed altri oneri finanziari	
- interessi bancari	166.984

- svalutazione titoli ed interessi diversi	3
- spese e commissioni bancarie	8.557
	<u>175.544</u>

**E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI**

20) Proventi straordinari	
- plusvalenze	-
- sopravvenienze attive	22.972
	<u>22.972</u>
21) Oneri straordinari	
- sopravvenienze passive	1.149.102
	<u>1.149.102</u>

La voce 20) comprende principalmente contributi INPS chiesti a rimborso per esercizi precedenti (euro 10.590), rimborsi assicurativi (Euro 1.100) storno commissioni bancarie anno 2014 (euro 3.597) e rimborso spese giudiziali causa Nuova Arenzano Ponteggi (Euro 6.500)

La voce 21) comprende principalmente la svalutazione di immobili iscritti nelle immobilizzazioni dell' Attivo (1.134.491) per allineamento ai valori della perizia assever sugli immobili aziendali acquisita in data 15/12/2015

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

22) Imposte sul reddito dell'esercizio	
- IRAP	3.115
- IRES	-
	<u>3.115</u>

	31/12/2015
- Imposte correnti	3.115
- Imposte anticipate	-
- Imposte differite	-
<b>T o t a l e</b>	<u>3.115</u>

**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	9.136,21	9.000,57
- quote interessi relative ai canoni scaduti	6.163,79	17.148,63
- conguagli per indicizzazione su quote interessi	-2.328,31	-6.682,01
- valore attuale dei canoni a scadere al 31/12/14 (inclusa opzione finale d'acquisto)	79.629,34	247.310,89

**ALTRE INFORMAZIONI**

Vi segnaliamo che al 31/12/2015 la Società non ha in forza alcun dipendente.

I compensi su base annua spettanti ai Consiglieri Delegati, per Delibera assembleare del 10 settembre 2015, ammontano ad Euro 18.000; si ricorda tuttavia che dalla data dell'assemblea, l'Amministratore Delegato, essendo in quiescenza da precedente attività lavorativa, presta gratuitamente la propria attività, secondo quanto previsto dalle norme vigenti. I compensi spettanti al Collegio Sindacale ammontano ad 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 31/12/2015**

L'esercizio 2015 è stato caratterizzato dall'indirizzo fornito dal socio Comune di Genova, in attuazione di quanto previsto dagli artt. 611 e ss. Della L. 190/2014 (leg. Stabilità 2015), di pervenire alla soppressione della società. In proposito, con D.C.C. n. 15/2015, il Comune ha programmato di pervenire ad una scissione totale della Società, suddividendo il patrimonio tra il socio IRE e, per conto del Comune, al gruppo SPIM/TONO. In ragione di tale prospettiva, non si è proceduto all'assegnazione da parte del Comune delle nuove commesse che, sulla base dei programmi del precedente esercizio, avrebbero dovuto dare nuovo impulso alle attività della Società e, conseguentemente, integrare i flussi di ricavi nelle aree di competenza. Inoltre, a causa della fase di transizione che si è determinata, si sono necessariamente rallentate le attività per l'avvio degli ultimi due cantieri relativi agli investimenti programmati dalla società nell'ambito del Programma Locale per la Casa del Comune di Genova (Via Cremeno 37 e Via Minoretta 34), per il quale i necessari impegni finanziari dovranno essere assunti dalla società individuata quale beneficiaria dall'operazione di scissione.

Pur nella situazione di transizione sopra descritta, e con le criticità che la stessa ha determinato, la Società ha proseguito sia nell'attività di gestione ordinaria che nell'attuazione degli interventi di recupero e degli investimenti già avviati, nonché nelle attività di progettazione e impostazione necessarie a determinare la fattibilità delle operazioni immobiliari ancora da avviare e trasferire alle beneficiarie. Nel prosieguo si relaziona in merito alle principali attività svolte. Nell'esercizio 2015 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 zona del Ghetto e di Prè:
  - Concluse le attività previste dal Programma Sperimentale del Ghetto e di Prè, attualmente in fase di collaudo;
- nell'ambito del Contratto di Quartiere II del Ghetto
  - Conclusi i lavori di ricomposizione volumetrica previsti dal 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, per il quale devono essere tuttavia conclusi i lavori di competenza del civ. 19 di Vico Cavigliere
  - Si sono conclusi gli adempimenti previsti dalla convenzione con il Comune di Genova 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 hanno fruito, tramite il Comune, di un contributo nell'ambito del progetto europeo "Ports e Identite"
- per quanto riguarda le proprietà nello stabile di Via Prè 14 è stata effettuata la progettazione dell'intervento di valorizzazione e recupero da effettuarsi congiuntamente al civ. 12 di Via Prè, concordata con gli uffici comunali e i restanti condomini, da presentare per le necessarie approvazioni.

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;
  - i suddetti lavori avevano subito nell'esercizio precedente una lunga sospensione a seguito della procedura concordataria dell'impresa appaltatrice.
  - Va invece segnalato, come sopra accennato, il rinvio alla nuova beneficiaria del recupero dell'immobile di proprietà ecclesiastica in Via Minoretta 34.
- 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, che ha ottenuto l'approvazione edilizia dal Comune di Genova.
- sono stati completati i lavori di recupero della ex scuola elementare comunale di Geminiano destinati a canone moderato nell'ambito del programma locale per la casa del Comune di Genova.

Per quanto riguarda l'intervento di Via Cremeno 37, è stato verificato e validato il progetto esecutivo, pronto per le procedure di affidamento.

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	43.821	-	-
I.R.E. s.p.a.	-	-	467.462
Società per Cornigliano s.p.a.	-	-	-
S.P.I.M. s.p.a.	20.800	-	-
	64.621	-	467.462

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

Per quanto riguarda la gestione ordinaria degli immobili la società ha seguito con attenzione le situazioni di morosità di alcuni inquilini, sia commerciali che abitativi, che si sono ingenerate in ragione della generale congiuntura economica di stagnazione o di situazioni di difficoltà specifiche degli inquilini. In proposito si segnala che si è dovuto procedere all'avvio di nuove azioni giudiziarie di sfratto per ottenere la liberazione delle unità immobiliari per le quali le situazioni di insolvenza degli inquilini non erano risolvibili. Ciò nonostante sia stata posta particolare attenzione - secondo gli indirizzi e coerentemente con la missione assegnata dal Comune - a favorire percorsi di rientro del debito, ove questo fosse compatibile con le capacità economiche dei conduttori,

e a favorire l'accesso da parte dei conduttori alle possibili sovvenzioni offerte da istituzioni pubbliche e private per fare fronte alla c.d. "morosità incolpevole".

In caso di attivazione di procedure di sfratto, ove necessario, le situazioni di difficoltà dei conduttori vengono per tempo segnalate ai servizi sociali comunali.

Dal punto di vista economico la situazione di difficoltà sopradescritta ha comportato nell'esercizio l'utilizzo del Fondo svalutazione crediti per complessivi euro 62.878, a copertura di perdite su crediti commerciali accertate nell'esercizio e per i quali nei precedenti esercizi erano stati fatti i relativi accantonamenti al Fondo. Si è altresì reso necessario effettuare a carico dell'esercizio un ulteriore accantonamento al Fondo svalutazione crediti per euro 32.648.

Si segnala inoltre che è stata sospesa, in attesa delle determinazioni inerenti la prevista operazione di scissione, l'attuazione 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. Entrambi gli immobili sono quindi rimasti in comodato gratuito al municipio per usi civici.

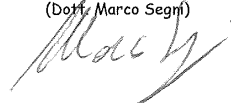
Si precisa, inoltre, che, a fronte della specifica raccomandazione del Collegio Sindacale e dell'esigenza di disporre dei dati utili alla configurazione delle operazioni societarie sopra citate, è stato dato incarico di redigere una perizia sull'attuale più probabile valore di mercato delle attività immobiliari iscritte a bilancio. Il professionista incaricato in data 15 dicembre 2015 ha asseverato e depositato la perizia presso la Società.

La perizia evidenzia che il complessivo valore dell'attivo immobiliare risulta di poco inferiore al corrispondente valore iscritto a bilancio. Tuttavia tale complessivo valore è composto sia da plusvalenze che da minusvalenze latenti sui singoli immobili, e, pertanto, nella redazione del bilancio di esercizio si è dovuto procedere in ossequio al disposto dell'art. 2426 c.c. all'iscrizione delle sole minusvalenze latenti per l'importo complessivo di euro 2.017.179, mentre non sono state prese in considerazione le plusvalenze latenti quantificate nella perizia in complessivi euro 1.829.117

Signori Soci,

il bilancio presenta una perdita di Euro 2.183.353,69, in relazione alla quale si rinvia ogni decisione in merito all'Assemblea per i provvedimenti dalla stessa ritenuti opportuni.

per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
(Dott. Marco Segni)





RI.geNOVA - Riqualificazione Urbana Genova s.r.l.  
Sede in Genova, Via Peschiera, 16  
capitale sociale Euro 4.158.534 i.v.  
R. I. Genova, c.f. e p. IVA 01604410991 – R.E.A. 421974

**VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DI RI.GENOVA – RIQUALIFICAZIONE  
URBANA GENOVA S.R.L. DEL 5 MAGGIO 2016**

Alle ore 11.00 del giorno 5 maggio 2016 si riunisce, presso gli uffici di via XX Settembre 41, l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti per discutere e deliberare sul seguente

**Ordine del Giorno**

1. Comunicazioni del Presidente;
2. Bilancio al 31 dicembre 2015, Relazione del Collegio Sindacale e delibere ai sensi dell'art. 2482 bis cod.civ..

Presiede l'Assemblea il Presidente Marco Segni, il quale chiama la Signora Maria Gabriella Galassi a svolgere le funzioni di Segretario.

Il Presidente,

**premessso**

- che con avviso di convocazione inviato ai Soci, ai sensi di legge e di Statuto, a mezzo lettera raccomandata PEC Prot. n. 178 del 15 aprile 2016 spedita in pari data, veniva fissata per questo giorno, ora e luogo, l'Assemblea ordinaria degli azionisti;

**constatato**

- che l'avviso di convocazione è stato inviato nei termini di legge e di Statuto;
- che per il Consiglio di Amministrazione è presente, oltre ad esso Presidente, Giovanni Giudice, Amministratore Delegato;
- che per il Collegio Sindacale sono presenti i Signori Raffaella Oldoini,

- Presidente, e Francesca De Gregori e Federico Mariani, Sindaci effettivi;
- che sono presenti o rappresentati per esibite deleghe, che vengono ritirate per essere conservate agli atti sociali, i Soci:
    - Comune di Genova, titolare di una quota pari a nominali Euro 3.106.732,34, rappresentato per regolare delega dall'Assessore alle Politiche Socio Sanitarie e della Casa del Comune di Genova, Dott.ssa Emanuela Fracassi;
    - I.R.E. S.p.A., titolare di una quota pari a nominali Euro 1.051.801,66, rappresentato dall'Amministratore Unico, Signor Arcangelo Maria Merella;
- e così per complessive n. 4.158.534 quote costituenti l'intero capitale sociale;
- che ai sensi dell'art. 2479-bis, III comma, cod. civ. e dell'art. 11 dello Statuto l'Assemblea ordinaria è regolarmente costituita con la presenza di tanti Soci che rappresentino almeno la metà del capitale sociale;

**dato atto**

- che gli Azionisti di cui sopra hanno diritto di intervenire all'Assemblea in quanto risultano regolarmente iscritti a Libro Soci nei modi e nei termini prescritti dalle vigenti disposizioni di legge e di Statuto;
- che l'Assemblea conferma quale Segretario la Signora Maria Gabriella Galassi;

**dichiara**

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

**Punto 1) all'O.d.G. – Comunicazioni del Presidente.**

Il Presidente informa che, con comunicazione a mezzo mail del 22 aprile u.s., SPIM, a seguito delle analisi effettuate, ha comunicato alla Società che *“il progetto di scissione andrà adeguato con il trasferimento del patrimonio destinato al Gruppo SPIm alla capogruppo S.P.Im. S.p.A.”* e che, *“pertanto, nulla verrà trasferito a TONO S.r.l.”*.

Si è reso, pertanto, necessario modificare in tal senso i documenti relativi al Progetto di scissione, già approvati dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del 29 marzo u.s., che verranno, quindi, nuovamente portati all'approvazione del Consiglio di Amministrazione in data odierna.

**Punto 2) all'O.d.G. - Bilancio al 31 dicembre 2015, Relazione del Collegio Sindacale e delibere ai sensi dell'art. 2482 bis cod.civ..**

Il Presidente, richiamato quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del 29 marzo u.s., fa consegnare e porre agli atti il Progetto di Bilancio al 31 dicembre 2015 redatto in forma abbreviata, trasmessi ai Soci con Pec in data 28 aprile 2016, e la Relazione del Collegio Sindacale.

Il Presidente evidenzia che, rispetto al Progetto di bilancio approvato dallo scorso Consiglio di Amministrazione del 29 marzo u.s., così come da mandato del Consiglio stesso, sono state apportate alcune modifiche non sostanziali, a seguito della revisione effettuata con il Collegio Sindacale.

Il Presidente fa constare che il Progetto di Bilancio e la Relazione del Collegio Sindacale sono stati depositati presso la Sede sociale.

Con il consenso dell'Assemblea, vengono dati per letti i prospetti di Stato Patrimoniale e di Conto Economico e la Nota Integrativa. Viene, invece, data lettura ai presenti dei “Brevi cenni sulla gestione della Società al

31/12/2015" facenti parte della Nota Integrativa, di cui costituiscono l'ultima parte.

Il Presidente dà, quindi, lettura del risultato di esercizio che evidenzia una perdita di Euro 2.183.353,69.

Successivamente, il Presidente del Collegio Sindacale dà lettura della Relazione del Collegio Sindacale al bilancio di esercizio.

In particolare, il Presidente evidenzia che a fronte della specifica raccomandazione del Collegio Sindacale e dell'esigenza di disporre dei dati utili alla configurazione della prevista operazione societaria di scissione, è stato dato incarico di redigere una perizia sull'attuale più probabile valore di mercato delle attività immobiliari iscritte a bilancio. Il professionista incaricato in data 15 dicembre 2015 ha asseverato e depositato la perizia presso la Società, che viene visionata e posta agli atti del Consiglio. La perizia evidenzia che il complessivo valore dell'attivo immobiliare risulta di poco inferiore al corrispondente valore iscritto a bilancio. Tuttavia tale complessivo valore è composto sia da plusvalenze che da minusvalenze latenti sui singoli immobili, e, pertanto, nella redazione del bilancio di esercizio si è dovuto procedere, in ossequio al disposto dell'art. 2446 cod.civ., all'iscrizione delle sole minusvalenze latenti per l'importo complessivo di euro 2.017.179, mentre non sono state prese in considerazione le plusvalenze latenti quantificate nella perizia in complessivi euro 1.829.117.

Il Presidente evidenzia che in conseguenza delle perdite sopra illustrate il capitale sociale (ammontante ad Euro 4.158.534,00) risulta diminuito di oltre un terzo; l'Assemblea dei Soci è, pertanto, chiamata ad assumere gli opportuni provvedimenti ai sensi dell'articolo 2482 bis cod.civ..

Si dà atto che il Progetto di Bilancio sopra illustrato e la Relazione del Collegio Sindacale allo stesso fungono da relazione degli Amministratori sulla situazione patrimoniale della Società, con le osservazioni del Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 2482 bis, comma 2. Tali documenti sono rimasti depositati in copia nella sede della Società durante gli otto giorni precedenti la data dell'Assemblea.

Il Presidente dà conto dei fatti di rilievo avvenuti dopo la redazione dei documenti sopra citati, ai sensi dell'art. 2482 bis, comma 3 cod. civ..

Il Presidente evidenzia che le perdite di esercizio ad oggi accumulate hanno eroso il capitale sociale per oltre un terzo, ma questo non è sceso al di sotto del minimo legale stabilito per le società a responsabilità limitata.

Si apre, quindi, la discussione.

I rappresentanti dei Soci Comune di Genova e IRE S.p.A. evidenziano che, anche alla luce della prevista scissione della Società di prossima attuazione, pare opportuno, così come consentito dall'articolo 2482 bis cod. civ., non procedere al ripiano delle perdite né alla riduzione del capitale sociale.

L'Assemblea, quindi, preso atto della Relazione del Collegio Sindacale, all'unanimità, per alzata di mano,

**delibera**

- a) di approvare il bilancio al 31 dicembre 2015, dando ampio scarico al Consiglio stesso per la gestione trascorsa;
- b) di portare a nuovo la perdita di Euro 2.183.353,69;
- c) di non procedere al ripiano delle perdite né alla riduzione del capitale sociale, così come consentito dall'articolo 2482 bis cod. civ..

Alle ore 12.00, null'altro essendovi da deliberare e nessuno avendo chiesto la parola, il Presidente dichiara sciolta l'Assemblea, previa redazione, lettura ed approvazione del presente verbale.

IL SEGRETARIO  
(Maria Gabriella Galassi)

IL PRESIDENTE  
(Marco Segni)

**RI. GENOVA - Riqualificazione Urbana Genova S.r.l.**  
**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE**  
**AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2015**  
**redatta ai sensi art. 14 D.Lgs. n. 39/2010 e art. 2429, comma 2 Codice civile**

*Signori Soci,*

il progetto bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 29 marzo 2016, si compone di Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa, e chiude con una perdita di Euro 2.183.353,69.

Nel corso dell'esercizio abbiamo svolto sia la attività di vigilanza ai sensi artt. 2403 e segg. Codice civile, sia la funzione di revisione legale ai sensi art. 2409 bis Codice civile.

Ai fini di chiarezza la presente relazione unitaria contiene, la Relazione di revisione legale dei conti, la Relazione sui risultati dell'esercizio sociale e sull'attività svolta e le Osservazioni e le proposte in ordine al bilancio ed alla sua approvazione.

**Relazione di revisione, ai sensi art. 14 D.Lgs. n. 39/2010**

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015.

La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio, in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, compete agli amministratori. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio d'esercizio e basato sulla revisione legale.

Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati a fini comparativi, secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla nostra Relazione al bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 emessa in data 7 settembre 2015.

Handwritten signature and initials, possibly 'RO' and 'L'.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della Società.

#### **Relazione sull'attività svolta, ai sensi artt. 2403 e seguenti Codice civile**

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

Abbiamo partecipato alle riunioni della Assemblea e del Consiglio di Amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dagli Amministratori, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, e diamo atto che la Società ha approvato in data 29 marzo 2016, un *Progetto di Scissione totale* con il trasferimento degli asset patrimoniali, nell'ambito del Piano di razionalizzazione delle società partecipate del Comune di Genova ai sensi della legge di stabilità 2015, con previsione di stipula di atto di scissione entro il 30 giugno 2016.

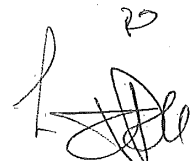
Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo confermiamo nuovamente la necessità di una implementazione del sistema amministrativo-contabile, non risultando adeguato alla struttura societaria.

In base alle informazioni acquisite, non sono emerse violazioni di legge, dello statuto o dei principi di corretta amministrazione o irregolarità o fatti censurabili.

Non sono pervenute denunce ai sensi art. 2408 Codice civile. 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.





Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2015, in merito al quale riferiamo quanto segue.

Abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

**Osservazioni e proposte in ordine al bilancio e alla sua approvazione, ai sensi art. 2429 comma 2 Codice civile**

*Signori Soci,*

sulla base dell'attività svolta di cui abbiamo riferito, non rileviamo motivi ostativi alla approvazione del progetto di bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2015 che presente una perdita di Euro 2.183.353,69 diminuendo il Capitale sociale di oltre un terzo, e pertanto Vi invitiamo ad assumere gli opportuni provvedimenti ai sensi art. 2482-bis Codice civile.

Genova, 14 aprile 2016

Il Collegio Sindacale

dott.ssa Raffaella Oldoini

dott.ssa Francesca De Gregori

dott. Federico Mariani

