



Comune di  
**Genova**



**Allegati**

amiu genova s.p.a.



**amiu genova s.p.a.**

**azienda multiservizi e d'igiene urbana genova s.p.a.**

### *1. Relazione 2013 su servizi di Igiene Urbana*

Nel corso dell'esercizio la società ha concentrato i propri sforzi prevalentemente sul consolidamento dei cambiamenti radicali avviati nel 2012 nei servizi di raccolta differenziata e, più in generale, nella razionalizzazione dei servizi con l'obiettivo di "recuperare" risorse interne.

Per garantirsi il pieno controllo sui servizi di raccolta differenziata, nel 2012 l'azienda aveva internalizzato sia le attività di raccolta carta, plastica e lattine tramite campane stradali, sia le attività di gestione dei materiali raccolti (trattamento e vendita finale). Tali attività incrementali sono state effettuate utilizzando personale già presente in azienda, grazie ad interventi di riorganizzazione degli altri servizi.

Nei primi mesi del 2013 è entrato a pieno regime il nuovo impianto per la selezione e valorizzazione di carta, cartone, plastica e lattine derivanti dalla raccolta differenziata cittadina.

Tutti i materiali raccolti e lavorati nell'impianto sono ceduti ai Consorzi di filiera Conai, ad eccezione della carta, che viene invece venduta direttamente sul libero mercato (attraverso una procedura di asta telematica), spuntando condizioni economiche particolarmente favorevoli sia rispetto ai contribuiti del Consorzio sia rispetto ai listini di borsa.

E' stato ottimizzato il servizio di raccolta tramite campane, migliorando la saturazione dei percorsi di svuotamento settimanale e, parallelamente, sono stati progressivamente introdotti ulteriori contenitori stradali "a carico laterale" per la raccolta di carta, plastica e lattine, in grado di consentire maggiori rese quantitative e minori costi di servizio.

Per migliorare le performance del modello di raccolta differenziale stradale, nel corso del 2013 è stato introdotto sperimentalmente un sistema di controllo dei conferimenti individuali, posizionando in alcuni quartieri (circa 6.000 abitanti), nuovi contenitori apribili esclusivamente con chiave elettronica individuale, distribuita a ciascuna famiglia. L'iniziativa è stata accompagnata da una campagna informativa nel quartiere, entrando in contatto con i singoli cittadini. La sperimentazione ha dimostrato che con questo sistema - seppur abbastanza oneroso, a causa degli elevati costi di allestimento del cassonetto - è possibile ottenere oltre il 60% di raccolta differenziata.

Il risultato della raccolta differenziata 2013 nel comune di Genova è stato pari al 34,2%, grazie alle circa 108.000 tonnellate di materiali avviati a recupero.

Relativamente ai servizi di igiene del suolo, l'azienda ha mantenuto gli standard di servizio, nonostante il costante calo di personale dedicato a tali attività, dovuto ai vincoli assunzionali imposti dalle norme di spending-review ed alla scelta di focalizzare le risorse sulle attività di raccolta differenziata.

La rilevazione "sul campo" (oltre 700 strade monitorate, pari al 24% del totale) effettuata dalle Associazioni dei Consumatori nel 2013 - sulla base della metodologia validata dall'Autorità dei Servizi Pubblici del Comune di Genova - ha confermato i positivi dati degli anni precedenti.

Dalla verifica è emerso che nel 98% delle rilevazioni, la qualità di pulizia delle strade è risultata positiva; nel 94% delle osservazioni, le postazioni dei contenitori sono risultate in ordine; nel 94% delle osservazioni i cestini gettacarte avevano sufficiente capacità residua; circa il 2% dei contenitori per rifiuti indifferenziati e differenziati non è risultato funzionale; il grado di pulizia dei contenitori dei rifiuti indifferenziati è risultato ottimale.

Oltre che sulla predisposizione di un sistema in grado di supportare la crescita spinta della raccolta differenziata dei prossimi anni, l'attenzione gestionale è stata principalmente indirizzata sul contenimento dei costi, in continuità con l'esercizio precedente.

In particolare sul fronte della gestione del personale, nel 2013 il costo del lavoro ha registrato una riduzione di oltre 2,2 milioni di euro rispetto al 2012, a seguito della gestione del turnover e di interventi sulle componenti variabili delle retribuzioni. La consistenza media del personale si è ridotta dalle 1.601 unità del 2012 alle 1.570 del 2013 (era pari a 1.652 unità nel 2011).

Tale risultato assume ancora più rilevanza tenendo conto che sono state internalizzate attività di raccolta differenziata e riciclo precedentemente svolte da fornitori esterni.

L'organico aziendale al 31/12/2013 è costituito da *1.542 dipendenti* assunti con contratto a tempo indeterminato (di cui 34 nella Divisione Servizi Funerari) così articolato:

- 1 Direttore Generale
- 8 Dirigenti
- 281 Impiegati (di cui 2 nella Divisione Servizi Funerari)
- 1.252 Operai (di cui 32 nella Divisione Servizi Funerari)

Tra i dipendenti a tempo indeterminato, 51 hanno un rapporto di lavoro part-time. Al 31/12/2013 sono presenti in azienda anche 10 operai con contratto a tempo determinato.

In particolare nel 2013 si segnala l'uscita di un dirigente, non sostituito. Un ulteriore dirigente, anch'esso non sostituito, ha cessato il proprio rapporto di lavoro nel mese di febbraio 2014.

Sul fronte infortuni, grazie agli sforzi dell'azienda in materia di sicurezza e prevenzione, è proseguito il trend decrescente degli ultimi anni (-11% di infortuni in meno rispetto al 2012): in virtù del basso dato infortunistico, Amiu ad oggi "paga" un premio Inail pari al 3,7%, inferiore rispetto al tasso medio del settore Terziario. Il tasso di assenteismo per infortunio è ulteriormente sceso dall'1,19% del 2012 all'1,05% del 2013.

Il tasso di assenteismo per malattia è stato pari al 5,2%.

Sul fronte della formazione, quasi integralmente finanziata da Fondimpresa, ci si è concentrati sul fronte della sicurezza e prevenzione. Il costo per formazione non coperto da contributi esterni nel 2013 ammonta a 24 mila euro (a fronte di un totale di formazione per complessive 92 mila euro).

Parallelamente agli interventi di razionalizzazione dei processi operativi e di gestione del personale, è proseguita anche l'azione di contenimento delle "spese generali".



Le **spese per viaggi e trasferte**, diminuite del 35% rispetto al 2012, sono state ridotte a circa 24.000 euro nel 2013. Tra le altre voci di spesa sui cui si sono ottenute ulteriori risparmi rispetto al 2012, si segnalano le **spese per telefonia e traffico dati** (-9%), le **spese per cancelleria** (-9%), i **costi per noleggio di autovetture di servizio** (-7%). Tali spese erano tutte già state ridotte anche nell'esercizio precedente.

Si segnala anche la riduzione del **costo per carburante** per oltre 290 mila euro (-6%) rispetto al 2012.

Importanti riduzioni si sono registrate sia tra le spese per **consulenze e collaborazioni** (-21% rispetto al 2012) e sia nelle spese per **comunicazione e promozione** (-11%), anche in questo caso in aggiunta alle riduzioni già intervenute nell'esercizio precedente.

## *2. Relazione 2013 su Servizi Funebri e cimiteriali*

La Divisione - costituita nel corso del 2010, assorbendo un ramo di azienda della società comunale Asef (Azienda Servizi Funebri) - si occupa della gestione di servizi necroscopici, di pronto intervento su richiesta dell'Autorità Giudiziaria (c.d. Polizia Mortuaria) e di attività cimiteriali presso il cimitero monumentale di Staglieno, per conto del Comune di Genova e per l'Azienda Ospedaliera San Martino.

Nel 2013 è proseguita l'azione di razionalizzazione organizzativa del servizio. Nel corso dell'esercizio si è registrata la cessazione del rapporto di lavoro di 3 addetti (34 addetti attuali rispetto ai 46 presenti nel 2010).

### Linee guida gestionali per il 2014

La gestione si muoverà in linea con gli ultimi esercizi, focalizzandosi da un lato sulla costante ricerca di razionalizzazioni e riduzione dei costi operativi, dall'altro sul potenziamento dei servizi di raccolta differenziata puntando in particolare sulla c.d. "frazione organica" e sull'impiantistica necessaria al suo trattamento e recupero.

Negli ultimi esercizi lo sviluppo della raccolta differenziata si era basato sostanzialmente sulla raccolta delle c.d. frazioni "secche" (carta, cartone, vetro, plastica, lattine, Raee, ecc.), piuttosto che sulla frazione organica. Tale scelta era da ricondursi a ragioni economiche (dalla raccolta di carta, vetro, plastica e lattine è possibile ottenere ricavi, a parziale copertura dei costi) ed all'assenza di impianti di compostaggio in Liguria.

A partire dal 2014 sarà invece impressa una netta accelerazione alla raccolta della frazione organica, con un piano di sviluppo che porterà a servire tutti gli esercizi pubblici (bar, ristoranti, supermercati, fiorai, fruttivendoli, mercati, ecc.) con un sistema di raccolta *porta-a-porta*, e l'intera popolazione genovese con un sistema di raccolta di "prossimità".

Parallelamente alla raccolta della frazione organica, proseguirà il processo di copertura capillare di tutte le postazioni di rifiuti, con i contenitori per la raccolta differenziata di carta, vetro, plastica e lattine, in quelle strade non ancora del tutto servite.

Lo sviluppo dei servizi operativi di raccolta differenziata, sarà supportato da attività di educazione e sensibilizzazione ambientale, attraverso apposite campagne di comunicazione nonché iniziative mirate nei singoli quartieri, avvalendosi anche di società specializzate.

Sul fronte impiantistico, proseguiranno le attività per la realizzazione degli impianti di trattamento e recupero finale della frazione organica, la cui localizzazione al momento è ipotizzata a Scarpino.

Nel corso del 2014 verranno avviate le attività necessarie per la realizzazione di nuovi impianti di separazione meccanica della componente secca e della componente organica dei rifiuti (c.d. impianti di "separazione secco-umido"), presso i due siti aziendali di Volpara e di Rialzo. Ciò consentirà di ridurre significativamente i quantitativi di rifiuti smaltiti in discarica, eliminando la frazione biodegradabile. L'entrata in funzione di questi nuovi impianti è previsto entro il mese di luglio 2015.

A seguito degli eventi emergenziali che hanno caratterizzato i primi mesi del 2014, saranno inoltre realizzate tutte le migliorie in tema di impermeabilizzazione, opere di regimazione idraulica, captazione del percolato e interventi di messa in sicurezza dell'area di discarica di Scarpino.



Nel corso del 2014 verrà formalizzato il nuovo piano industriale della società, sulla base delle linee guida fornite dall'Azionista.

Il Direttore Generale

(Dott. Pietro Antonio D'Alema)

Genova, 31 luglio 2014

amt s.p.a.

**AMT**Genova

Società Partecipate  
Consuntivo 2013 e Proiezione 2014

---

**amt s.p.a.**

azienda mobilita' e trasporti s.p.a.

## **Relazione ai sensi dell'articolo 19 del Regolamento sui controlli delle società partecipate (delibera C.C. del 9/4/2013 n. 17)**

### **Rendicontazione dell'esercizio 2013**

Alla data odierna il bilancio di esercizio 2013 di AMT non è stato ancora approvato. Tale differimento dei termini è dovuto non solo alle more nell'iter di approvazione del bilancio preventivo comunale 2014 (necessario per la quantificazione delle risorse che verranno rese disponibili dall'Ente controllante) ma anche alla necessaria valutazione da parte degli organi societari del mantenimento del presupposto della continuità aziendale. Pertanto la bozza di conto economico relativo all'esercizio 2013 evidenziato in allegato 1, potrebbe subire delle variazioni anche di assoluto rilievo durante l'iter di formazione ed approvazione del bilancio stesso.

### **Rappresentazione della situazione aziendale del primo semestre 2014 e previsioni a finire dell'esercizio 2014**

#### Primo semestre 2014 ed attuazione Obiettivi strategici

AMT nel corso dei primi 6 mesi del 2014 ha proseguito nella gestione del servizio, applicando le azioni previste dal budget aziendale – in conformità con gli indirizzi e gli obiettivi dati dall'azionista. Il risultato di budget atteso per il 2014, tenuto conto del contributo aggiuntivo del Comune di Genova di 17.6M€ su base annua, era il pareggio.

Il consuntivo gestionale al 30/6/2014 è pari a -8.1M€. Lo scostamento è dovuto, soprattutto, al mancato accertamento di 8.8M€ (pari alla metà di 17.6M€) del contributo aggiuntivo del Comune di Genova. Si ricorda che, proprio per il motivo suddetto, in data 10/3/2014, per AMT si sono verificati i presupposti dell'art. 2446 del codice civile con deliberazioni conseguenti ai sensi di legge.

AMT altresì, in relazione all'obiettivo strategico del Comune ed al fine di garantire la migliore realizzazione del proprio credito, intende aderire alla proposta concordataria di ATP Esercizio Srl con cessione del proprio credito ad APT SpA e successiva conversione in aumento di capitale della medesima.

#### Previsioni a finire esercizio 2014

Alla luce dell'attuale andamento dei costi e dei ricavi e in funzione della contribuzione stanziata a Bilancio dal Comune di Genova (13.3M€ invece di 17.6M€) si determina il ripristino del patrimonio netto al di sopra dei limiti del 2446 c.c. e si profila una perdita di 3.9M€).

### **Stato di attuazione degli obiettivi strategici aziendali**

Nella seguente tabella è indicata la previsione in merito agli obiettivi strategici aziendali assegnati.

<b>Obiettivo</b>	<b>Stima 31/12/2014</b>
Differenza tra valore della produzione e costi della produzione > o = a 0	+1.172K€ (con contributo aggiuntivo di 13.3M€)
Costi generali di struttura (calcolati come somma di tutti i costi ad eccezione di accantonamenti, ammortamenti, personale e gestione straordinaria) < o = al 2013	-889K€ rispetto al 2013
Indirizzi dell'Ente in merito al costo del personale	-1000K€ rispetto al budget 2014
Valorizzazione area campi	-1000K€ rispetto al budget 2014
Rapporto ricavi /costi della produzione > o = 2013	Si stima che tale rapporto nel 2014 sia uguale al 2013
Miglioramento degli standard di qualità percepita	Si stimano gli indicatori indicati in linea con gli obiettivi (> o = al 2013)

**Allegato : conto economico bozza provvisoria 2013; conto economico gestionale 1° semestre 2014; conto economico previsionale 2014**

AMT S.p.A.  
L'Amministratore Unico  
Livio Ravera

Allegato conto economico bozza provvisoria 2013; conto economico gestionale 1° semestre 2014; conto economico previsionale 2014

	<b>cons</b>	<b>stima cons</b>	<b>proiez</b>
k€	<b>2013</b>	<b>giu-14</b>	<b>dic-14</b>
<b>valore produzione</b>	<b>179.487</b>	<b>81.731</b>	<b>174.003</b>
ricavi – traffico	57.153	29.175	55.960
ricavi – contributi	102.396	44.545	107.449
ricavi – sanzioni	3.870	1.802	3.500
ricavi – altri	16.068	6.209	7.094
<b>costi produzione</b>	<b>177.884</b>	<b>87.723</b>	<b>172.831</b>
costi esterni - materiali	25.092	11.856	25.000
costi esterni - servizi	26.125	11.969	25.000
costi esterni - godimento beni terzi	2.173	1.002	1.840
costi esterni - oneri diversi	1.614	1.163	2.191
costi interni – personale	102.811	54.353	104.200
costi interni – ammortamenti	14.897	6.329	13.200
costi interni – accantonamenti	5.172	1.050	1.400
<b>risultato operativo</b>	<b>1.603</b>	<b>-5.992</b>	<b>1.172</b>
saldo finanziario	149	-129	-350
saldo straordinario	2.199	0	-972
<b>risultato ante imposte</b>	<b>3.951</b>	<b>-6.121</b>	<b>-150</b>
imposte	3.867	1.957	3.750
<b>risultato netto</b>	<b>84</b>	<b>-8.078</b>	<b>-3.900</b>

**AZIENDA MOBILITA' E TRASPORTI S.p.A.**

**Parere del Collegio Sindacale sulla Relazione sull' andamento di gestione al**

**30.06.2014 ai sensi dell'art. 19 del regolamento sui controlli delle Società**

**Partecipate dal Comune di Genova approvato con delibera del Consiglio Comunale**

**n. 17 del 9 aprile 2013.**

Signor Socio,

nel rispetto della disciplina del Codice Civile e dello Statuto Sociale al Collegio Sindacale è stata attribuita l'attività di vigilanza sull'amministrazione mentre il controllo legale dei conti è stato affidato a primaria Società di Revisione ( Deloitte & Touche S.p.A.).

Con riferimento al primo semestre 2014, come nel precedente esercizio, abbiamo svolto quindi la suddetta funzione e con la presente rendiamo conto del nostro operato.

Stante il limitato tempo a disposizione la Società di revisione non ha dato corso ad operazioni di circolarizzazione per la verifica dei saldi contabili, né, posto che l'informativa sul presente adempimento si è avuta nel corso del mese di luglio, ha potuto procedere ad un inventario fisico delle rimanenze di magazzino e ciò con riferimento ad una data ormai passata (30.06).

Ai fini della correttezza dei dati esposti ci si è pertanto limitati alle risultanze dello scambio di informazioni periodicamente tenuti con la suddetta società di revisione.

Nei suddetti incontri non sono emerse irregolarità o fatti censurabili da segnalare relativamente alla regolare tenuta della contabilità ed alla corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili.



Con l'ulteriore precisazione che a data corrente non risulta ancora approvato il bilancio relativo al passato esercizio (2013), in relazione ai dati contenuti nel conto economico provvisorio al 30.06.2014 predisposto dall'Organo Amministrativo, il collegio sindacale conferma per quanto di sua conoscenza la loro corrispondenza con le risultanze delle scritture contabili.

Nel periodo in esame il Collegio Sindacale ha inoltre svolto l'attività di vigilanza prevista dall'art. 2403 del codice civile.

Il Collegio Sindacale, in via preliminare, rileva che dalle risultanze di detta attività non è venuto a conoscenza di operazioni deliberate e/o poste in essere non conformi alla legge ed all'atto costitutivo o operazioni manifestamente imprudenti o azzardate, in potenziale conflitto di interessi, in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale né ha rilevato alcuna operazione atipica o inusuale.

L'Organo di Controllo ha acquistato conoscenza e vigilato, per quanto di competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della società e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite osservazioni dirette e raccolta di informazioni dall'Organo Amministrativo e ritiene, conclusivamente, che tale struttura organizzativa sia risultata adeguata alle esigenze aziendali e che i principi di corretta amministrazione siano stati e siano rispettati.

E' stata valutata e vigilata l'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché l'affidabilità di quest' ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione mediante l'ottenimento di informazioni dall'organo amministrativo e dai responsabili delle funzioni, nonché mediante l'esame di documenti aziendali e, principalmente, dei risultati dell'analisi del lavoro svolto in materia di controllo legale dei conti dalla Società di revisione incaricata.

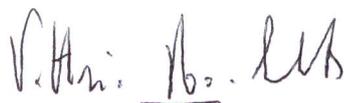
Sulla base delle riscontrate risultanze, anche il sistema amministrativo e contabile risulta, a giudizio del Collegio Sindacale, adeguato alle esigenze aziendali e affidabile per la corretta rappresentazione dei fatti di gestione.

Abbiamo esaminato il documento predisposto dall'Organo Amministrativo e lo stesso pare rispondente ai dettami di cui all'art. 19 del regolamento sui controlli delle Società Partecipate dal Comune di Genova approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 9 aprile 2013. .

***Riteniamo pertanto che la relazione infrannuale predisposta dall'Organo Amministrativo sia sostanzialmente esaustiva per ciò che riguarda lo stato di attuazione degli obiettivi strategici assegnati e che dia una corretta informativa sull'evoluzione della gestione, nonché che il conto economico predisposto al 30.06.2014 rifletta le risultanze delle scritture contabili correttamente tenute.***

Genova, 28 luglio 2014

Il collegio sindacale



Dott. Vittorio Rocchetti

Dott. Elsie Fusco



Dott. Lucio Viotti

**IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI GENOVA AUT. N. 17119 DEL 16/05/2000.**  
**IL SOTTOSCRITTO RAPPRESENTANTE LEGALE DELLA SOCIETA' DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATICO E' CONFORME A QUELLO TRASCRITTO E SOTTOSCRITTO SUI LIBRI SOCIALI DELLA SOCIETA'.**

Reg. Imp. 01248040998  
 Rea 395168

## **A.SE.F AZIENDA SERV. FUNEBRI DEL COMUNE DI GENOVA**

Società unipersonale

Sede in VIA FRUGONI 25 A -16121 GENOVA (GE) Capitale sociale Euro 1.985.820,00 I.V.

### **RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE SULLA GESTIONE**

Signor Socio, il Bilancio chiuso al 31.12.2013 rileva un utile, al netto delle imposte, pari a Euro 361.443,00.

Di seguito si riassumono i fatti più significativi che hanno interessato la Società nel periodo di riferimento, facendo necessariamente alcune considerazioni relative agli accadimenti che si sono verificati nel corso degli esercizi precedenti, allo scopo di fornire ogni informazione utile per comprendere la situazione in atto.

Per dare adempimento alla Legge Regionale n. 24, del 4 luglio 2007, l'Azienda Speciale A.Se.F., nel corso del 2010, è stata oggetto di una cessione di ramo d'azienda che ha limitato, in modo significativo, l'insieme delle attività aziendali, con conseguente ricaduta sugli equilibri economici e sulle sinergie della Vostra Società. Nello stesso anno, inoltre, l'Ente Proprietario ha deliberato la trasformazione dell'Azienda Speciale in Società: A.Se.F. S.r.l. con Socio Unico.

- Il presente documento si riferisce al terzo esercizio successivo a quello chiuso al 31.12.2010, nel corso del quale la Società è stata oggetto della cessione del ramo di azienda, relativo alle attività incompatibili con l'attività funebre, secondo quanto indicato dalla Legge Regionale n. 24, del 4 luglio 2007.  
 La predetta legge, infatti, prevede l'incompatibilità della gestione delle camere mortuarie di Enti Ospedalieri, Case di Cura e di Riposo (pubbliche o private accreditate), dell'Obitorio Comunale, del Deposito di Osservazione Comunale e della gestione dei Cimiteri, con i servizi di onoranze e trasporti funebri.
- Per dare applicazione alla Legge Regionale n. 24, del 4 Luglio 2007, l'Ente Proprietario, mediante l'approvazione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 47, del 29 giugno 2010, ha deciso la cessione del ramo di attività, incompatibile con l'attività funebre, ad A.M.I.U. S.p.A., Società di servizi pubblici locali a totale partecipazione comunale. Con la stessa deliberazione, inoltre, il Comune di Genova ha deciso, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 115 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., la trasformazione dell'Azienda Speciale A.Se.F. in Società a responsabilità limitata con Socio Unico, avente ad oggetto le attività di trasporto e onoranze funebri.  
 Il Capitale Sociale della S.r.l. è pari a Euro 1.985.820,00, uguale al Fondo di Dotazione della cessata Azienda Speciale.
- La cessione del ramo di azienda, operativo dal giorno 1 luglio 2010, ha comportato una notevole serie di adempimenti che, sostanzialmente, hanno riguardato il trasferimento del personale addetto alle attività oggetto di cessione e la definizione dei rapporti dare/avere con A.M.I.U. S.p.A..  
 Il trasferimento del personale addetto alle attività oggetto di cessione (n. 49 unità) è stato portato a termine secondo quanto stabilito nell'accordo sindacale n. 11/A, del 28 giugno 2010, sottoscritto dal Comune di Genova, dall'Azienda e dalle OO.SS..
- In relazione agli adempimenti conseguenti a quanto deciso dalla Civica Amministrazione con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 10, del 9 marzo 2010, che prevedeva, tra l'altro, la cessione onerosa ad A.Se.F. S.r.l. di diritti reali di godimento su alcuni beni immobili, per una spesa complessiva pari ad Euro 956.180,00, si precisa quanto segue:

- a) Per la cessione dal Comune ad A.Se.F. S.r.l. del diritto di superficie, della durata di anni 90, relativo all'immobile sito in Genova, Via Frugoni n.ri 53-57-59 e 65 rossi, adibito a sede operativa della Società e completamente ristrutturato, negli anni 2003-2006, a cura e spesa dell'Azienda, su progetto degli uffici tecnici del Comune, si precisa che l'atto è stato rogato in data 29 giugno 2010 e che il corrispettivo è stato interamente pagato.

Per tale compravendita, a seguito di specifico interpello inoltrato all'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere la non assoggettabilità dell'I.V.A., ai sensi di quanto disposto dall'articolo 118 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, il Comune ed A.Se.F. S.r.l., avendo ottenuto risposta affermativa dalla Direzione Regionale delle Entrate della Liguria, hanno regolato la compravendita in regime di esenzione I.V.A.

La stessa Direzione Regionale delle Entrate per la Liguria, con provvedimento del 27 settembre 2011, provvedeva alla revoca della risposta fornita all'interpello presentato dal Comune di Genova, a seguito di specifico ed analogo provvedimento emesso dalla Direzione Centrale Normativa, in data 12 settembre 2011. Come conseguenza diretta del predetto pronunciamento l'Ufficio Fiscale della Direzione Contabilità e Finanza del Comune di Genova demandava alla Direzione Patrimonio e Demanio l'onere dell'emissione della fattura e ad A.Se.F. S.r.l. quello del pagamento dell'I.V.A., per un importo pari ad Euro 139.298,20.

L'Azienda, pur non condividendo la procedura messa in atto dall'Ufficio Fiscale del Comune di Genova, ha provveduto al pagamento dell'I.V.A., nei termini di legge, allo scopo di non incorrere in eventuali sanzioni pecuniarie ma, all'uopo confortata dal Collegio dei Sindaci, ha dato corso alla procedura di rimborso dell'I.V.A. pagata. Tale procedura è tuttora in corso.

- b) Per la cessione, in piena proprietà, dell'immobile sito in Genova, Via Frugoni 25A, già adibito a sede degli uffici direzionali della Società, il cui valore è stato fissato in Euro 259.689,00, oltre I.V.A., si precisa che l'atto è stato rogato in data 26 settembre 2012 e che il corrispettivo, comprensivo di I.V.A., è stato interamente pagato.

Tali operazioni esauriscono quanto deciso dalla Civica Amministrazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 9 marzo 2010.

L'operazione di trasformazione dell'Azienda Speciale del Comune di Genova A.Se.F., in Società a responsabilità limitata A.Se.F. S.r.l. con Socio Unico, è stata deliberata nel luglio 2010. Gli adempimenti conseguenti alla predetta trasformazione sono stati portati a termine nei tempi previsti e comunque entro il 31 dicembre 2010, con la sola eccezione della determinazione dei valori patrimoniali, da effettuare in ottemperanza a quanto previsto, dall'articolo 2343, comma primo, del Codice Civile.

La nomina del perito, designato dal Presidente del Tribunale di Genova, ha avuto luogo in data 9 dicembre 2010. La perizia, asseverata in data 15 marzo 2011, ha confermato che il valore dei beni conferiti ad A.Se.F. S.r.l. con Socio Unico, in sede di trasformazione da Azienda Speciale a Società a responsabilità limitata, è almeno pari a quello a loro attribuito nella determinazione del Capitale Sociale di Euro 1.985.820,00 (unmilionenovecentoottantacinquemilaottocentoventi/00).

Com'è noto, inoltre, l'articolo 2343, comma 3, del Codice Civile, impone agli Amministratori di controllare, nel termine di 180 giorni dalla data di asseveramento della relazione di stima, le valutazioni contenute nella medesima, e di apportare le necessarie modificazioni, nel caso che sussistano fondati motivi di procedere alla revisione dei valori indicati. Tale incombenza, nel caso della trasformazione di A.Se.F., è stata estesa anche al Collegio Sindacale, da quanto appositamente disposto nell'atto di trasformazione di A.Se.F. Azienda Speciale, in A.Se.F. S.r.l.

In relazione a tale significativo adempimento, l'Amministratore Unico di A.Se.F. S.r.l. e il Collegio dei Sindaci (verbale della riunione del Collegio redatto in data 10 giugno 2011), preso atto delle conclusioni a cui è pervenuto il perito nominato dal Presidente del Tribunale di Genova, considerate le motivazioni e la

metodologia di valutazione che hanno indotto lo stesso a confermare il Capitale Sociale di A.Se.F. S.r.l., hanno deciso, con atto del 26 luglio 2011, di non procedere ad alcuna revisione della stima di cui alla relazione asseverata già descritta e hanno determinato che i valori, indicati nell'atto di trasformazione di A.Se.F. Azienda Speciale in A.Se.F. S.r.l. con Socio Unico, sono da ritenersi definitivi.

La gestione operativa di A.Se.F. dipende, in modo sostanziale, sia dall'andamento della mortalità sul territorio cittadino, sia da come la predetta mortalità si distribuisce sulle varie zone della città. Tale relazione è dovuta alla differente quota di mercato che la Società detiene sul territorio del Comune di Genova.

Altro aspetto, correlato alla mortalità, che influenza la gestione riguarda la distribuzione della stessa nelle varie tipologie di luogo di decesso: ospedali, abitazioni, case di cura e di riposo per anziani.

Nei predetti siti, infatti, la quota di mercato dell'Azienda è pesantemente influenzata dai comportamenti impropri messi in atto da alcune imprese concorrenti, non strutturate.

Come si è più volte evidenziato nei documenti relativi agli esercizi precedenti, infatti, il mercato genovese ha visto nascere, in questi ultimi anni, numerose imprese composte dal titolare e da alcuni collaboratori occasionali che, attraverso non meglio identificate forme di "convenzione", riescono ad ottenere la collaborazione di operatori singoli e/o di strutture, nel procacciamento dei servizi funebri.

È di tutta evidenza che la Vostra Azienda non è assolutamente in grado di contrastare tali comportamenti che nel Libro Bianco del Settore Funerario, edito nel corso del 2008 da Federutility, sono stati definiti come "marketing improprio". In tale documento, tra l'altro, vengono evidenziate le difficoltà operative che gravano sulle aziende pubbliche del settore: *"Le aziende pubbliche si caratterizzano per il fatto di operare all'interno di un sistema di regole, che - a rigore - dovrebbero essere di applicazione generale, ma che solo esse si trovano necessariamente ad osservare, non disponendo di strumenti, né di possibilità operative, per sottrarsene. Ciò comporta la presenza di fattori di costo incompressibili, rendendo non omogenee le comparazioni con soggetti che si trovino nella condizione di gestioni aziendali maggiormente "elastiche", in particolare quando si tratti di soggetti che tendano a ricorrere ad attività "non regolari" per acquisire posizioni di predominio in una determinata area, spesso contando sull'assenza di controlli."*

La mortalità globale che si è registrata nel territorio del Comune di Genova, nel corso del 2013, è diminuita rispetto a quella rilevata nel corso dell'anno 2012 (- 123 unità). La distribuzione nelle varie tipologie di luoghi di decesso è la seguente:

Luogo di decesso	2012	2013	Differenza	%
Ospedale San Martino	2.818	2.786	-32	-1.13%
Ospedale Galliera	1.053	1.025	-28	-2.65%
Ospedale Villa Scassi	1.014	1.080	66	6.51%
Ospedali di delegazione (A.S.L.3)	724	575	-149	-20.58%
Abitazioni	1.955	2.059	104	5.32%
Case di Cura e di Riposo per anziani	1.819	1.735	-84	-4.62%
<b>Totale</b>	<b>9.383</b>	<b>9.260</b>	<b>-123</b>	<b>1.31%</b>

La quota di mercato per il 2013 è risultata pari al 36,16%, invariata rispetto a quella del 2012 che risultava pari al 36,17%. Nel corso del 2009 (esercizio antecedente all'entrata in vigore della Legge Regionale) la quota di mercato è risultata pari al 41,48%; in definitiva, tra l'intero esercizio antecedente all'entrata in vigore della legge e l'esercizio che si è appena concluso, la perdita di quota di mercato risulta pari a 5,32%.

Si rileva, al riguardo, che la predetta contrazione della quota di mercato era stata ampiamente prevista dal management aziendale all'atto della trasformazione dell'Azienda, proprio facendo riferimento ai comportamenti di accaparramento dei funerali che vengono messi in atto da alcune ditte concorrenti, molto spregiudicate.

Per contrastare questo fenomeno, l'Azienda non possiede alcuna possibilità di intervento, se non quella del mantenimento dell'elevata qualità e delle politiche tariffarie sempre orientate al calmieramento dei

prezzi.

L'unico sito dove l'Azienda riesce a contrastare, anche se solo parzialmente, i comportamenti volti all'accaparramento dei funerali risulta quello di Via Marsano 10, grazie alla presenza di un ufficio A.Se.F. nelle immediate vicinanze delle camere mortuarie dell'Ospedale San Martino, che ha una funzione sostanziale di *presidio della legalità*.

La stessa funzione non può essere esercitata, purtroppo, sia nel caso di decessi in abitazione che negli istituti di ricovero e cura. In tali casi, infatti, alcuni operatori delle ambulanze e quelli dei vari istituti provvedono a segnalare i decessi agli operatori di riferimento, traendo uno specifico compenso.

Il numero di servizi effettuati dall'Azienda nel territorio del Comune di Genova, nel corso del 2013, è risultato pari a 3356, oltre agli 81 servizi "provenienti" o resi interamente fuori dal territorio comunale. La riduzione, rispetto all'esercizio 2012, ammonta globalmente a 37 servizi ed è dovuta esclusivamente alla contrazione della mortalità che si è verificata nel corso dell'esercizio 2013 (-123 unità). La quota di mercato in capo all'Azienda, infatti, è risultata invariata rispetto all'esercizio 2012.

Per quanto riguarda la quota di mercato, si precisa che l'Azienda ha provveduto, nel corso dell'esercizio 2012, a predisporre uno specifico piano industriale finalizzato, tra l'altro, anche al mantenimento e, possibilmente, al recupero di tale indicatore.

Nel corso dell'esercizio 2013, l'Azienda ha provveduto ai seguenti adempimenti.

- rimborso I.V.A. versata in relazione all'acquisto del diritto di superficie di Via Frugoni n.ri 53-57-59-65 rr: l'Azienda, in data 08/03/2013, ha presentato ricorso alla Commissione Tributaria Provinciale di Genova; l'importo di cui si è richiesto il rimborso ammonta ad Euro 139.298,20;
- arbitrato per la determinazione dei danni subiti da A.Se.F. a seguito della revoca della concessione di gestione delle camere mortuarie di Villa Scassi: è stato ultimato il lodo arbitrale che ha determinato in Euro 278.726,12 il danno subito da A.Se.F. a seguito della predetta revoca. L'A.S.L.3 ha già provveduto a versare il 50% di quanto dovuto, a breve la problematica dovrebbe trovare definitiva soluzione;
- rimborso IRES per mancata deduzione dell'IRAP relativa al costo del personale per gli esercizi 2007-2011: in data 06/02/2013 è stata trasmessa l'istanza all'Agenzia delle Entrate, ai sensi dell'art. 2, comma 1-quarter, D.L. n. 201/2011, per il rimborso dell'IRES. L'importo di cui si è chiesto il rimborso ammonta ad Euro 183.865,00. Tale importo è stato quasi interamente rimborsato.

Le relazioni sindacali sono state buone per tutto l'esercizio 2013. Dal 2012 è in atto un serrato confronto con le OO.SS. in merito agli interventi di riorganizzazione aziendale necessari per permettere all'Azienda di raggiungere un punto di equilibrio economico tale da assicurare stabilità economica anche negli anni futuri.

Come già comunicato con i documenti precedenti, nel corso del 2012, dopo un'articolata trattativa, è stato sottoscritto l'Accordo Sindacale n. 29, del 28 Dicembre 2012, che ha recepito il contenuto del Piano Industriale elaborato dal management aziendale, allo scopo di traghettare A.Se.F. verso un quadro economico più solido.

Nella continuità del lavoro svolto durante l'esercizio 2012, sono stati sottoscritti, nel corso del 2013, alcuni addendum all'Accordo Sindacale n. 29, per definire ulteriori momenti di trasformazione e di crescita:

- Addendum n. 1:  
sottoscritto il 22 aprile 2013:
  - stabilisce il nuovo orario ed amplia le attività di competenza della U.O. Centrale Operativa che, come è noto, rappresenta il punto focale dell'organizzazione e della logistica aziendale;
- Addendum n. 2:

sottoscritto il 17 settembre 2013, in merito a:

- ridefinizione dei parametri che determinano la Retribuzione Variabile Incentivante individuale;
  - progetto "U.O. Rete Territoriale – Miglioramento della qualità interna/esterna";
- **Addendum n. 3:**

sottoscritto il 17 dicembre 2013, in merito a:

- nuovo orario di reperibilità del personale addetto alla Rete Territoriale;
- modifica dell'orario di apertura dei Punti di Contatto con la clientela e il rifacimento dei turni degli addetti alla Rete Territoriale.

Per quanto riguarda le politiche rivolte al personale, l'Azienda, nel corso dell'esercizio 2013, ha dato seguito al progetto di formazione, rivolto a tutti i dipendenti, che aveva avuto inizio negli ultimi mesi del 2012. Tale intervento si propone, tra l'altro, il miglioramento della comunicazione all'interno dell'Azienda e, in modo particolare, verso le famiglie.

Altro obiettivo del predetto programma riguarda i comportamenti ed il monitoraggio sistematico delle procedure, con lo scopo ultimo di evidenziare, in tempo reale, le inevitabili criticità che nascono nella filiera produttiva. In questa direzione, infatti, è orientato il contenuto del Addendum n. 1, rivolto ai compiti dell'U.O. Centrale Operativa.

L'organico con contratto a tempo indeterminato, in forza alla Società al 31.12.2013, ammonta a n. 2 dirigenti, n. 36 impiegati (tra addetti alla rete territoriale e addetti ai diversi segmenti del *back office*) e n. 37 operai. Il totale dell'organico con contratto a tempo indeterminato, al 31.12.2013, ammonta, quindi, a n. 75 unità. Il personale a tempo determinato è di n. 3 unità, assunte nel quadro di un progetto finalizzato a rafforzare la Rete Territoriale.

Al 31.12.2013, inoltre, risulta in organico un addetto alla Rete Territoriale assunto per sostituzione di maternità. Al termine del predetto periodo di sostituzione tale unità verrà assorbita nel progetto di ampliamento della Rete Territoriale, in modo da consentire all'Azienda una risposta alla clientela distribuita su tutto il territorio comunale.

Si precisa, inoltre, che due delle unità addette al *back office* prestano l'attività in modo prevalente a sostegno della Rete Territoriale.

Per quanto attiene le relazioni sindacali si comunica che nel settembre 2013 è stata aperta una vertenza sindacale relativa al riconoscimento dell'indennità di turno a tutto il personale operaio, addetto alla realizzazione dei servizi funebri. La richiesta comprende anche il riconoscimento di compensi arretrati dal 2011 ad oggi.

**Tabella n. 1 - Organico A.Se.F. srl al 31.12.2013**

	DIRIGENTI	QUADRI	IMPIEGATI	OPERAI	TOTALE	
<b>PROCURATORE</b>	1				1	
<b>PERSONALE BACK OFFICE</b>						14
GESTIONE DEL PERSONALE			2		2	
ACQUISTI, CONTRATTI, MARKETING, CONTENZIOSO			3		3	
CONTABILITÀ E CONTROLLO DI GESTIONE			5 (a)		5	
SEGRETERIA E CONTROLLO QUALITÀ			2		2	
INFORMATICA, STATISTICA, FONIA E DATI			1		1	
<b>PRODUZIONE E SICUREZZA</b>	1				1	
<b>PERSONALE OPERATIVO</b>						42
SOVRINTENDENTE OPERATIVO				1	1	
PREPOSTI SQUADRE OPERATIVE				10 (e)(f)	10	
OPERATORI FUNEBRI				24	24	
CENTRALE OPERATIVA			3		3	
UFFICIO SVILUPPO			1		1	
SUPPORTI OPERATIVI				2 (g)	2	
<b>RETE TERRITORIALE</b>					0	23

PERSONALE DI FRONT OFFICE (*)						
COORDINATORE			1			1
PREPOSTI			2 (b)			2
ADDETTI ALLA RETE VENDITA			20 (c)(d)			20
<b>TOTALI</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>37</b>	<b>79</b>	<b>79</b>

(\*)

Note:

- Personale impiegatizio di front office presso le agenzie sul territorio, addetto all'acquisizione dei servizi funebri
- (a) Di cui 2 unità a supporto della R.T., distaccate sul territorio presso i Punti di contatto di P.zza Savonarola e Via Magellano, di cui 1 unità in maternità dal maggio 2013  
(b) Variazione rispetto a 2012: 1 unità in pensione nel corso del 2013  
(c) Variazione rispetto al 2012: 3 unità assunte a tempo determinato  
(d) Variazione rispetto al 2012: 1 unità assunta per sostituzione maternità  
(e) Variazione rispetto al 2012: 1 unità assunta ai sensi della Legge 68/1999  
(f) Variazione rispetto a 2012: 2 unità nominate Preposto a seguito di selezione interna  
(g) Variazione rispetto a 2012: 1 assunzione ai sensi della Legge 68/1999

In relazione all'organico aziendale si ritiene di dover precisare quanto segue:

▪ Personale di back office:

non si prevede, per il breve e medio termine, alcun tipo di assunzione in quanto il numero e la professionalità del personale in servizio risulta adeguato alle funzioni di riferimento.

Per calibrare la forza lavoro su una linea di equilibrio di stretta sufficienza, negli ultimi due esercizi, oltre alla mancata sostituzione di due pensionamenti, si è proceduto a distaccare sul territorio due unità, appartenenti all'U.O. Contabilità e Controllo di Gestione, mentre le funzioni già di competenza del personale che non è stato sostituito vengono effettuate mediante l'ausilio di un *software* applicativo specifico, la cui gestione è stata assegnata ad altro ufficio.

Le unità distaccate, grazie all'utilizzo di un sistema informativo integrato, pur continuando ad operare su procedure specifiche dell'U.O. di appartenenza, garantiscono il presidio di due agenzie di contatto con il pubblico (Piazza Savonarola 2 e Via Magellano 13r), quando gli addetti alla Rete Territoriale sono impegnati sull'organizzazione e/o la verifica dei servizi funebri.

A breve verrà sperimentata la dislocazione di un'altra unità, nel quadro del progetto di mantenimento e implementazione della quota di mercato, di cui si è già parlato.

▪ Personale operativo:

si è già detto della stabilizzazione di n. 9 operatori funebri, realizzata nel corso del 2012. Tale incremento, rispetto all'organico definito all'atto della cessione del ramo d'azienda, è giustificato dall'attuale quota di mercato di A.Se.F. S.r.l. che, al momento, risulta di circa 5 punti percentuali in più di quanto previsto a suo tempo.

▪ Personale di front office:

il personale addetto alla Rete Territoriale garantisce la risposta all'utenza, dalle ore 7.00 alle ore 24.00, di ogni giorno, domeniche e festivi inclusi. È di tutta evidenza, pertanto, come sia oltremodo necessario garantire che questa risposta risulti certa, di qualità e fornita in tempi molto brevi.

Allo stato attuale, l'organico di *front office*, nonostante l'incremento fornito dalle due unità di back office di cui si è detto, non consente di presidiare, al meglio, tutti i punti di contatto con la clientela.

Per questa ragione, all'interno di uno specifico progetto, finalizzato al mantenimento e all'incremento della quota di mercato, nonché al miglioramento della qualità di risposta all'utenza, l'Azienda ha provveduto ad assumere, mediante selezione pubblica, n. 3 impiegati a tempo pieno e determinato.

A questi ultimi verrà, tra breve, affiancata, una quarta unità, individuata, anch'essa, mediante la predetta selezione pubblica che attualmente è impiegata in una sostituzione di maternità.

Per quanto riguarda le problematiche in materia giuslavoristica si segnala che le medesime sono risultate ampiamente contenute nei limiti fisiologici.

Circa gli adempimenti della Legge n. 68/1999 (categorie protette), si segnala che l'Azienda ha provveduto a sottoscrivere apposita convenzione con la Direzione Politiche Formative e del Lavoro della Provincia di Genova, per l'inserimento di n. 1 unità disabile assunta il 1° luglio 2012.

Il conto economico riclassificato della Società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente:

	31.12.2013	31.12.2012	Variazione
Ricavi netti	10.263.666	10.170.062	93.604
Costi esterni (comprese svalutazioni ed altri accantonamenti)	5.932.722	5.669.370	263.352
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>4.330.944</b>	<b>4.500.692</b>	<b>(169.748)</b>
Costo del lavoro	3.591.539	3.493.450	98.089
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>739.405</b>	<b>1.007.242</b>	<b>(267.837)</b>
Ammortamenti	468.292	519.652	(51.360)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>271.113</b>	<b>487.590</b>	<b>(216.477)</b>
Proventi diversi	104.172	78.927	25.245
Proventi e oneri finanziari	99.708	126.070	(26.362)
<b>Risultato Ordinario</b>	<b>474.993</b>	<b>692.587</b>	<b>(217.594)</b>
Componenti straordinarie nette	247.803	59.853	187.950
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>722.796</b>	<b>752.440</b>	<b>(29.644)</b>
Imposte sul reddito	361.353	342.573	18.780
<b>Risultato netto</b>	<b>361.443</b>	<b>409.867</b>	<b>(48.424)</b>

A migliore descrizione della situazione reddituale della Società si riportano, nella tabella sottostante, alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi al bilancio dell'esercizio precedente.

Indicatori	31.12.2013	31.12.2012
ROE netto	0,09	0,11
ROE lordo	0,17	0,20
ROI	0,04	0,07
ROS	0,04	0,06

Per quanto attiene alla variazione delle principali poste del conto economico, si ritiene di dover precisare quanto segue:

a) RICAVI:

- dalle vendite e dalle prestazioni:  
la voce presenta una riduzione, rispetto all'esercizio 2012, pari ad Euro 27.358,00, dovuta esclusivamente al minor numero di servizi resi, in conseguenza della ridotta mortalità (-123 servizi);
- da rimborso spese sostenute per terzi:  
questa voce presenta un incremento, pari ad Euro 120.962,00, dovuto alle seguenti poste: notevole incremento della cremazione, spese cimiteriali per conto terzi e valori bollati.

b) COSTI:

- per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci:  
la voce presenta una riduzione, di Euro 55.235,00, dovuta al minor numero di servizi resi nel corso dell'esercizio 2013, rispetto a quelli resi nel 2012.
- per servizi:  
questa voce ha subito, nel corso dell'esercizio 2013, un significativo incremento

(Euro 276.936,00). Tale variazione è stata determinata dall'insieme dell'aumento dei seguenti fattori:

- poste che hanno determinato l'incremento dei ricavi da rimborso spese sostenute per terzi (Euro 120.962,00);
- costi relativi alla realizzazione dell'intero programma di formazione professionale, di cui si è già parlato (Euro 31.235,00);
- costi di pubblicità (Euro 62.881,00) quale unica leva, oltre alla qualità e al contenimento dei prezzi, utilizzabile dall'Azienda per contrastare gli atteggiamenti di accaparramento, messi in atto da taluni concorrenti;
- costi relativi ai voli aerei, dovuti ad un accordo stipulato con il Consolato dell'Ecuador, per il rimpatrio dei cittadini deceduti nelle regioni del nord-ovest;
- costi relativi alle prestazioni del personale interinale (Euro 40.420,00), sostanzialmente dovuto alla crescente difficoltà di abbinamento dei servizi, con conseguente riduzione della produttività delle squadre operative.

- per il personale:

l'incremento dei costi è dovuto all'assunzione di n. 3 unità, a tempo pieno e determinato, per incrementare l'organico della Rete Territoriale. Tale costo è stato parzialmente mitigato dal pensionamento di una unità addetta alla stessa funzione.

In relazione agli indirizzi per il contenimento delle spese, rivolti alle società strumentali ed a quelle possedute al 100%, deliberati dalla Giunta Comunale con provvedimento n. 193/2013, si precisa che l'Azienda ha messo in atto ogni iniziativa al riguardo, fatte salve quelle correlate alla "crescita" dell'Azienda, in termini di professionalità e di efficienza, nonché a quanto messo in atto per contrastare l'attività di concorrenza sleale subita sistematicamente da A.Se.F., per opera di talune ditte concorrenti.

È di tutta evidenza, comunque, che i risultati di tali iniziative risulteranno evidenti nel corso del prossimo esercizio.

Lo stato patrimoniale riclassificato della Società, confrontato con quello dell'esercizio precedente, è il seguente:

	31.12.2013	31.12.2012	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	171.338	288.657	(117.319)
Immobilizzazioni materiali nette	1.856.866	1.779.665	77.201
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	98.164	91.014	7.150
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>2.126.368</b>	<b>2.159.336</b>	<b>(32.968)</b>
Rimanenze di magazzino	473.497	457.034	16.463
Crediti verso Clienti	662.093	670.047	(7.954)
Altri crediti	1.088.234	751.510	336.724
Ratei e risconti attivi	158.083	127.106	30.977
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>2.381.907</b>	<b>2.005.697</b>	<b>376.210</b>
Debiti verso fornitori	1.264.805	1.015.533	249.272
Acconti	6.072	1.850	4.222
Debiti tributari e previdenziali	347.900	443.263	(95.363)
Altri debiti	926.523	890.930	35.593
Ratei e risconti passivi	10.032	8.829	1.203
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>2.555.332</b>	<b>2.360.405</b>	<b>194.927</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>(173.425)</b>	<b>(354.708)</b>	<b>181.283</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	356.001	377.868	(21.867)
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine	992.511	701.178	291.333
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>1.348.512</b>	<b>1.079.046</b>	<b>269.466</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>604.431</b>	<b>725.582</b>	<b>(121.151)</b>
Patrimonio netto	(4.595.372)	(4.234.891)	(360.481)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(852.047)	(919.390)	67.343

Posizione finanziaria netta a breve termine	4.842.988	4.428.699	414.289
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(604.431)</b>	<b>(725.582)</b>	<b>121.151</b>

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della Società (ossia la sua capacità di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio/lungo termine).

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della Società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi al bilancio dell'esercizio precedente.

Indici	31.12.2013	31.12.2012
Margine primario di struttura	2.469.004	2.075.555
Quoziente primario di struttura	2,16	1,96
Margine secondario di struttura	4.669.563	4.073.991
Quoziente secondario di struttura	3,20	2,89

La posizione finanziaria netta al 31.12.2013, era la seguente:

	31.12.2013	31.12.2012	Variazione
Depositi bancari	426.343	526.422	(100.079)
Denaro e altri valori in cassa	2.920	2.776	144
<b>Disponibilità liquide ed azioni proprie</b>	<b>429.263</b>	<b>529.198</b>	<b>(99.935)</b>

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	4.413.725	3.899.501	514.224
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti			
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>			
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>4.842.988</b>	<b>4.428.699</b>	<b>414.289</b>
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti	852.047	919.390	(67.343)
Crediti finanziari			
<b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</b>	<b>(852.047)</b>	<b>(919.390)</b>	<b>67.343</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>3.990.941</b>	<b>3.509.309</b>	<b>481.632</b>

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi al bilancio dell'esercizio precedente.

Indici	31.12.2013	31.12.2012
Liquidità primaria	2,65	2,53
Liquidità secondaria	2,83	2,73
Indebitamento	0,82	0,86
Tasso di copertura degli immobilizzi	2,73	2,56

L'indice di liquidità primaria misura la capacità della Società di soddisfare in modo ordinato le obbligazioni derivanti dall'indebitamento a breve. Un valore superiore a 1 denota una buona liquidità.

L'indice di liquidità secondaria consiste nel rapporto tra attivo circolante corrente e passività pure correnti. Un valore superiore a 1 indica che la Società nel breve periodo è in grado di fronteggiare i debiti correnti, ovvero è caratterizzata da una buona situazione finanziaria.

L'indice di indebitamento esprime il rapporto tra il capitale raccolto da terzi e il totale dell'attivo.

Circa il tasso di copertura degli immobilizzi, da esso risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

<b>Immobilizzazioni</b>	<b>Acquisizioni dell'esercizio</b>
Terreni e fabbricati	6.413
Impianti e macchinari	0
Attrezzature industriali e commerciali	26.720
Altri beni	381.477

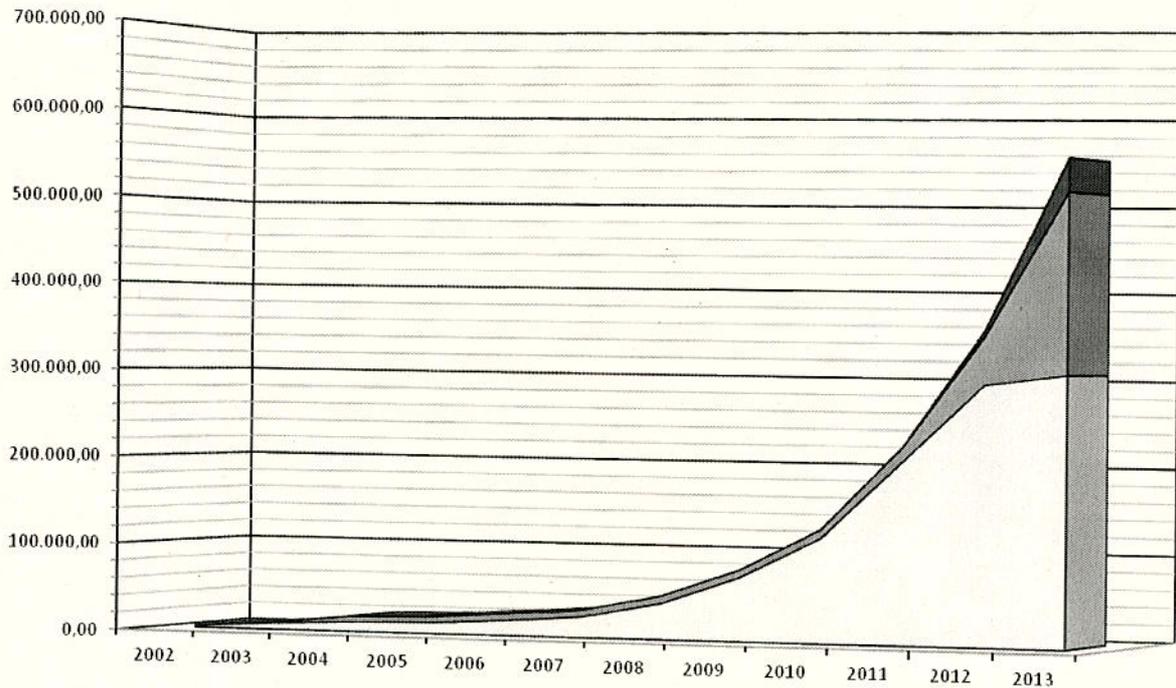
La voce altri beni comprende un investimento di Euro 305.263,00 per il rinnovo di alcune autovetture e furgoni, nell'ambito del progetto di rinnovamento del parco auto aziendale che, in taluni casi, risulta vecchio ed obsoleto.

Nel corso dell'esercizio 2013, la Società ha dovuto fronteggiare numerose situazioni di carattere sociale, dovute essenzialmente alla crisi economica in atto che ha determinato un sostanziale incremento del numero di nuclei famigliari in difficoltà economiche.

Tale situazione, che a tutt'oggi non accenna a migliorare, ha comportato un incremento di pratiche insolute ed un significativo aumento dei tempi di pagamento e del recupero degli insoluti.

Per arginare gli effetti della diminuzione della capacità di spesa da parte delle famiglie e del conseguente crescente numero di fatture insolute, la Società ha predisposto e messo in atto una serie di correttivi, intensificando e riadattando l'attività volta al recupero crediti.

La situazione relativa agli insoluti che risulta al 31.12.2013 è rappresentata dal seguente grafico, in cui gli stessi sono suddivisi fra: pagamenti rateali in atto, pratiche insolute gestite dall'Azienda e pratiche gestite dallo studio legale di riferimento.



	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
■ rateali	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.462,90	37.906,64
■ interne	0,00	0,00	6.461,06	6.630,68	7.785,20	8.000,26	8.735,76	8.735,76	9.995,93	16.301,28	53.941,60	205.631,51
□ legale	1.960,29	7.231,45	10.883,61	12.388,97	17.073,81	23.470,90	41.061,32	73.252,71	119.409,48	207.272,47	295.117,41	307.342,77

- **Polo di Centro**, comprendente i seguenti Punti di contatto con il pubblico:

- Via Frugoni 53 r
- Piazza Savonarola 2 A
- Via Piacenza 23 r
- Via Molassana 114/c/r

- **Polo di Levante**, comprendente i seguenti Punti di contatto con il pubblico:

- Via Marsano 10 (in corso di dismissione)
- Corso Europa 49/51

**Polo di Ponente e Valpolcevera**, comprendente i seguenti Punti di contatto con il pubblico:

- Corso Magellano 13 r
- Via Biancheri 10 r
- Via Jori 187 r
- Via Don G. Verità 71/73 r
- Piazza Pontedecimo 11 c

Nel corso dell'anno 2013, la Società ha effettuato gli aggiornamenti dei documenti correlati alle misure adottate in materia di privacy, relativamente al trattamento dei dati personali di clienti e dipendenti.

Durante l'anno 2013 si sono regolarmente svolte le riunioni dell'Organismo di Vigilanza e sono state realizzate interviste al Dirigente Procuratore e ai Responsabili di settore, per verificare l'opportunità di eseguire modifiche al Modello di Organizzazione Gestione e Controllo.

P

Durante tali attività, per quanto attiene gli aspetti strettamente legati al D. Lgs. 231/2001, non si sono rilevate problematiche tali da evidenziare la necessità di compiere ulteriori attività, né di modificare il predetto Modello.

Nel corso dell'ultima riunione annuale, si è provveduto a verificare, tra l'altro, il rispetto delle normative antinfortunistiche sulla tutela dell'igiene e della sicurezza del lavoro. A tal fine, sono stati esaminati i documenti redatti dall'Azienda in relazione alle nomine del R.S.P.P., del Medico Competente e dei lavoratori incaricati di attuare le misure di Prevenzione Incendi e Primo Soccorso.

Si è svolta regolarmente la riunione periodica ex art. 35 del D.Lgs. 81/2008 per l'esame delle problematiche relative alla sicurezza, espressamente previste dall'articolo di cui sopra; i D.P.I. sono stati affidati e controllati regolarmente, inoltre, sono stati consegnati gli attestati di frequenza dei corsi svolti, sia all'interno che all'esterno dell'Azienda, dai lavoratori e dall'Addetto al Servizio di Prevenzione e Protezione.

Il Dirigente della Produzione e della Sicurezza ha provveduto ad effettuare gli aggiornamenti necessari alle schede ed ai libretti di manutenzione delle attrezzature e degli impianti. Sono state, infine, aggiornate le relazioni tecniche sul Rumore, sulle Vibrazioni e sullo "Stress lavoro correlato".

La realizzazione dell'Osservatorio costituisce adempimento di quanto previsto dall'art. 5 dell'atto di costituzione di A.Se.F. S.r.l. con Socio Unico. La metodologia di rilevazione della *customer satisfaction* si pone una pluralità di obiettivi:

- monitorare la qualità percepita dagli utenti;
- comunicare ai propri utenti l'interesse di A.Se.F. a conoscere la loro opinione circa i servizi ricevuti, nonché l'impegno a migliorarli;
- conoscere il grado di accettazione, da parte dei cittadini/utenti, del modello di servizio A.Se.F. ed, eventualmente, modificare elementi del sistema di erogazione del servizio (acquisizione, contratto, esecuzione, servizi accessori, *feed-back*), utilizzando le informazioni raccolte;
- confrontare le percezioni del personale e della Direzione A.Se.F. con quelle dell'utenza;
- analizzare la clientela sulla base delle caratteristiche e delle aspettative e, conseguentemente, valutare l'introduzione di ulteriori elementi di servizio.

La rilevazione 2013 ha conseguito un tasso di adesione dell'utenza del 27,17% ed ha avuto luogo attraverso la somministrazione del questionario "La qualità del servizio A.Se.F.", costituito da ventisei domande a risposta semichiusa, delle quali venti inerenti la qualità del servizio (aspetti visibili dell'organizzazione, affidabilità e credibilità, competenza, disponibilità, cortesia) e sei che indagano su come il cliente sia venuto a conoscenza di A.Se.F. S.r.l..

Posto che per le domande sulla qualità del servizio il giudizio può variare da 1 (per il livello di soddisfazione più basso) a 9 (per il livello di soddisfazione più elevato), si pone in evidenza come il risultato della rilevazione abbia sempre registrato un trend ascendente, confermato anche per l'esercizio 2013: 8,78, rispetto all'8,76 del precedente esercizio.

I clienti, inoltre, hanno avuto l'opportunità di segnalare problemi e/o formulare commenti su aspetti del "servizio A.Se.F." non sufficientemente messi in evidenza dal questionario. Tali segnalazioni hanno costituito, in alcuni casi, utili spunti per interventi migliorativi su elementi dei servizi offerti.

Alcuni degli argomenti trattati nella parte iniziale della presente relazione hanno avuto sviluppi nel corso dei primi mesi del 2013. Si segnala in particolare:

- a) vertenza sindacale relativa alla richiesta di riconoscimento dell'indennità di turno, per il personale operativo addetto ai servizi funebri:  
questa problematica ha visto Azienda e OO.SS. confrontarsi in alcune riunioni successive con entrambe le parti responsabilmente orientate ad una soluzione "ragionevole" della vertenza.

L'ultima recentissima riunione ha registrato una significativa convergenza verso una posizione che prevede il riconoscimento dell'indennità di turno, dal marzo 2014, nonché il pagamento di "una tantum" per gli esercizi precedenti. L'accordo, che tra i vari aspetti prevede anche mutamenti dell'orario di lavoro comunicati con brevissimo anticipo, consentirà all'Azienda un'ulteriore flessibilità della forza lavoro, molto utile per affrontare l'elevata fluttuazione della domanda, riducendo, in tal modo, il numero di operatori inattivi nei giorni di bassissima mortalità.

b) trattativa, in corso con la A.S.L.3, per la concessione di locali ubicati nei fondi dell'edificio di Via Frugoni 27 e 29:

dagli ultimi mesi del 2013 l'Azienda ha intavolato una trattativa con la Direzione dell'A.S.L.3, allo scopo di ottenere la concessione di locali ubicati al piano terreno dell'edificio di Via Frugoni n.ri 27-29, avente accesso dal cortile di Via Frugoni n.ri 53-65 r, quest'ultimo già di proprietà del Comune di Genova ed il cui diritto di superficie è stato ceduto ad A.Se.F. S.r.l..

Nell'ambito delle predette trattative l'A.S.L.3 ha richiesto il riconoscimento di canoni arretrati per due locali che A.Se.F. S.r.l. (e già A.T.F.) utilizza, a titolo gratuito, ad uso magazzino. L'ammontare dei canoni arretrati risulta quantificato in Euro 34.000,00 circa.

Si ha ragione, per essere fiduciosi, di credere nel buon andamento della trattativa, anche in riferimento all'attuale stagnazione in cui versa, da anni, il mercato immobiliare genovese, oltre alla scarsa appetibilità dei locali che affacciano su un cortile in uso ad un'azienda funebre.

Atteso il fatto che il presente documento è costituito, oltre che dalla presente Relazione, da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, per quanto riguarda gli aspetti contabili si rimanda al seguito.

Signor Socio,  
si conclude la Relazione al Bilancio 2013, comprensivo della Nota Integrativa, che si invita ad approvare.

Si propone, altresì, di destinare l'utile di esercizio, pari a Euro 361.443,00, così come previsto dall'Articolo 29 dello Statuto Sociale, per:

- il 5% (cinque per cento) a riserva legale;
- il 95% (novantacinque per cento) allo svolgimento dell'attività statutaria e a incremento del patrimonio.

L'Amministratore Unico  
di A.Se.F. S.r.l. con Socio Unico  
(Avv. Franco Rossetti)

Genova, il 27 marzo 2014

*IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI GENOVA AUT. N. 17119 DEL 16/05/2000.  
IL SOTTOSCRITTO RAPPRESENTANTE LEGALE DELLA SOCIETA' DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATICO E' CONFORME A QUELLO TRASCRITTO E SOTTOSCRITTO SUI LIBRI SOCIALI DELLA SOCIETA'.*

**asef s.r.l.**

**azienda servizi funebri del comune di genova s.r.l.**

**A.Se.F. Azienda Servizi Funebri del Comune di Genova S.r.l. con Socio Unico**  
**Via Innocenzo Frugoni 25 A – 16121 Genova**

**Capitale Sociale € 1.985.820 i.v.**

**Codice Fiscale, Partita Iva e N. iscrizione Registro Imprese di Genova 01248040998**  
**Società soggetta a direzione e coordinamento da parte del Comune di Genova**

**Relazioni del collegio sindacale sull' andamento di gestione al 30.06.2014 ai sensi dell'art. 19 del regolamento sui controlli delle Società Partecipate dal Comune di Genova approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 9 aprile 2013.**

Signor Socio,

nel rispetto della disciplina del Codice Civile e dello Statuto Sociale al collegio sindacale è stata attribuita sia l'attività di vigilanza sull'amministrazione sia il controllo legale dei conti.

Con riferimento al primo semestre 2014, come nel precedente esercizio, abbiamo svolto quindi entrambe le funzioni e con la presente rendiamo conto del nostro operato.

Abbiamo verificato, con periodicità almeno trimestrale, la regolare tenuta della contabilità sociale e, con opportuni riscontri a campione, la corretta rilevazione di fatti di gestione.

Dall'attività condotta, come sopra descritta, non sono emerse irregolarità.

Nel corso delle verifiche periodiche l'attività si è esplicitata in verifiche a campione, degli elementi probatori dei dati esposti mediante il controllo diretto della cassa e la riconciliazione tra la contabilità sociale e le risultanze degli estratti conto bancari.

Si è potuto altresì verificare il corretto e tempestivo adempimento dei versamenti delle ritenute e delle altre somme dovute all'Erario e la presentazione di tutte le dichiarazioni fiscali.

Stante il limitato tempo a disposizione non si è dato corso ad operazioni di circolarizzazione per la verifica dei saldi contabili, né, posto che l'informativa sul presente adempimento si è avuta nel corso del mese di luglio, si è potuto procedere ad un inventario fisico delle rimanenze di magazzino e ciò con riferimento ad una data ormai passata (30.06).

Con le precisazioni sopra esposte, in relazione ai dati contenuti nel bilancio infrannuale al 30.06.2014 predisposto dall'Organo Amministrativo, il collegio sindacale conferma per quanto di sua conoscenza la loro corrispondenza con le risultanze delle scritture contabili.

Si è poi valutata l'adeguatezza e la correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime adottate dall'organo amministrativo.

In particolare, con specifico riferimento ai criteri utilizzati per la valutazione del patrimonio sociale, il collegio sindacale conferma che gli stessi non sono variati rispetto a quelli adottati nel precedente esercizio e che sono conformi alle norme stabilite dall'art. 2426 del codice civile

Nel periodo in esame il Collegio Sindacale ha inoltre svolto l'attività di vigilanza prevista dall'art. 2403 del codice civile.

Il Collegio Sindacale, in via preliminare, rileva che dalle risultanze di detta attività non è venuto a conoscenza di operazioni deliberate e/o poste in essere non conformi alla legge ed all'atto costitutivo o operazioni manifestamente imprudenti o azzardate, in potenziale conflitto di interessi, in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale né ha rilevato alcuna operazione atipica o inusuale.

L'Organo di Controllo ha acquistato conoscenza e vigilato, per quanto di competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della società e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite osservazioni dirette e raccolta di informazioni

dall'Organo Amministrativo e ritiene, conclusivamente, che tale struttura organizzativa sia risultata adeguata alle esigenze aziendali e che i predetti principi di corretta amministrazione siano stati e siano rispettati.

E' stata valutata e vigilata l'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché l'affidabilità di quest' ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione mediante l'ottenimento di informazioni dall'organo amministrativo e dai responsabili delle funzioni, nonché mediante l'esame di documenti aziendali e, principalmente, dei risultati dell'analisi del lavoro svolto in materia di controllo legale dei conti.

Sulla base delle riscontrate risultanze, anche il sistema amministrativo e contabile risulta, a giudizio del collegio sindacale, adeguato alle esigenze aziendali e affidabile per la corretta rappresentazione dei fatti di gestione.

E' stata infine verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la formazione, l'impostazione del bilancio infrannuale, tramite verifiche dirette e sulla base delle informazioni ricevute.

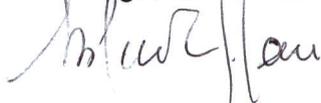
In particolare il Collegio Sindacale precisa che:

- lo schema di bilancio è redatto sulla base delle disposizioni contenute negli articoli 2423 e seguenti del codice civile sul presupposto della continuità aziendale;
- il bilancio, così come è stato redatto, è rispondente ai fatti e alle informazioni di cui il Collegio Sindacale è a conoscenza e dell'attività di vigilanza posta in essere nel corso del periodo;
- ai sensi dell'art. 2408 del codice civile Vi informiamo di non aver ricevuto alcuna denuncia da parte dei Soci;
- ai sensi dell'art. 2429 del codice civile Vi comunichiamo che nella redazione del bilancio infrannuale gli Amministratori non hanno esercitato la deroga di cui all'art. 2423 IV comma del codice civile.

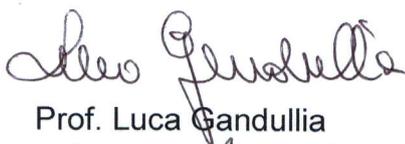
**Riteniamo pertanto che il bilancio infrannuale predisposto dall'Organo Amministrativo sia sostanzialmente corretto e che la relazione accompagnatoria dia esaustiva informativa sull'evoluzione della gestione.**

Genova, 24 luglio 2014

Il collegio sindacale



Rag. Milena Epifani



Prof. Luca Gandullia



Dott. Vittorio Rocchetti

**A.Se.F. S.r.l. – con unico socio  
già  
A.Se.F. Azienda Speciale**

**SITUAZIONE SEMESTRALE**

**AL**

**30/06/2014**



**SOMMARIO**

CARICHE SOCIALI.....	3
RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE SULLA GESTIONE .....	4
STATO PATRIMONIALE .....	9
CONTO ECONOMICO.....	14
BILANCIO PREVENTIVO ANNUALE 2014 .....	16
NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO INTERMEDIO AL 01/01/2014 – 30/06/2014 .....	19

**A.SE.F. AZIENDA SERVIZI FUNEBRI DEL COMUNE DI GENOVA  
S.r.l. con Socio Unico**

Via Innocenzo Frugoni, 25 A - 16121 GENOVA  
Capitale sociale € 1.985.820 i.v.  
Codice fiscale, Partita IVA e n. iscrizione Registro Imprese Genova 01248040998

**CARICHE SOCIALI**

**ORGANO AMMINISTRATIVO**

Avv. Franco Rossetti

Amministratore Unico

**COLLEGIO SINDACALE**

Rag. Milena EPIFANI  
Prof. Luca GANDULLIA  
Dr. Vittorio ROCCHETTI  
Dr. Paolo MACCHI  
Dr. Maurizio PEDULLA'

Presidente  
Sindaco effettivo  
Sindaco effettivo  
Sindaco supplente  
Sindaco supplente

## RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE SULLA GESTIONE

*In conformità con quanto disposto dall'Art. 27 dello Statuto Aziendale, è stato predisposto il bilancio semestrale consuntivo al 30 Giugno 2014, confrontato con i bilanci semestrali al 30 Giugno 2013 e al 30 Giugno 2012. Il documento, inoltre, confronta il predetto risultato di gestione con il bilancio di previsione 2014, predisposto a suo tempo dall'Azienda.*

*In relazione a quest'ultimo documento occorre precisare che i dati in esso rappresentati non risultano completamente omogenei, con i dati contabili al 30 Giugno 2014, in quanto l'elaborazione del bilancio di previsione 2014 è stata effettuata facendo riferimento ad un'ipotesi che "fotografa" l'ambito dei servizi funebri genovesi in uno stato completamente stabilizzato, a seguito delle turbolenze indotte dalla Legge Regionale n. 24 del 4 Luglio 2007, entrata in vigore il 1° Luglio 2010. In oggi, al contrario, la situazione risulta ancora in fase transitoria perché gli effetti della predetta Legge Regionale non si sono ancora esauriti.*

*Il consuntivo relativo al periodo 01 Gennaio 2014 – 30 Giugno 2014 rileva un utile, al netto delle imposte, pari ad € 239.964; tale risultato risulta in linea sia con il Bilancio Pluriennale di Previsione 2013 – 2014 – 2015, sia con l'andamento dell'utile netto al 30 giugno degli anni 2011 e 2012.*

Anno 2011	Anno 2012	Anno 2013	Anno 2014
€ 258.264	€ 266.402	€ 358.157	€ 239.964

*Unico disallineamento è quello relativo al 30 giugno 2013 (€ 358.157) il cui scostamento è dovuto alla rilevazione del credito che A.Se.F. S.r.l. vantava nei confronti dell'ASL3 Genovese, a seguito del risarcimento richiesto per la revoca anticipata della concessione della gestione delle camere mortuarie dell'Ospedale Villa Scassi di Sampierdarena.*

*Come più volte indicato nei precedenti documenti gestionali, infatti, tra le due aziende era in corso un contenzioso che si è concluso nel primo semestre 2013, con la sottoscrizione del lodo arbitrale. L'importo del risarcimento ammonta ad € 278.726,12 (dei quali € 16.549,47, corrispondenti, tra l'altro, al canone di locazione relativo al mese di luglio 2010, già rilevati nei precedenti esercizi).*

*Di seguito si riassumono, brevemente, i fatti più significativi che hanno interessato l'Azienda nel periodo di riferimento.*

### **Considerazioni generali e quadro normativo regionale:**

*Come è stato ampiamente illustrato nei documenti gestionali precedenti l'Azienda ha subito, in data 30 Giugno 2010, la trasformazione da Azienda Speciale a Società a Responsabilità Limitata con socio unico. Alla stessa data l'Ente Proprietario, per dare adempimento alla Legge Regionale n. 24, del 27 Luglio 2007, che stabilisce l'incompatibilità dell'attività funebre con l'attività cimiteriale e con la gestione delle camere mortuarie di ogni tipologia di struttura pubblica o privata convenzionata, ha deliberato la cessione, ad A.M.I.U. S.p.A., del ramo di azienda comprendente le seguenti attività:*

- Servizi Necroscopici;
- Polizia Mortuaria;
- Attività Cimiteriali;
- Gestione delle camere mortuarie dell'Ospedale Villa Scassi (Genova-Sampierdarena) e dell'Ospedale San Martino.

Allo stato attuale, pertanto, l'Azienda esercita esclusivamente l'attività funebre, rivolta, alla clientela cittadina e, in quantità residuale, a quella dei comuni limitrofi.

L'Azienda, inoltre, fornisce al Comune di Genova i servizi funebri per i cittadini assistiti, avendo vinto la gara a suo tempo indetta dal Comune.

### **Andamento della gestione operativa:**

Come è noto, la gestione operativa di A.Se.F. S.r.l. è pesantemente influenzata dall'andamento della mortalità sul territorio comunale, nonché dalla distribuzione della medesima sullo stesso territorio, in considerazione della diversa quota di mercato che la Società detiene nelle varie zone della città. Occorre inoltre precisare che, dal 1° Luglio 2010 ad oggi, il mercato funebre genovese ha subito notevoli mutamenti. Oltre alle aziende che già operavano nel mercato antecedentemente a tale data (A.Se.F. Azienda Speciale, Generali Pompe Funebri S.p.A., Campirio e Mangini S.r.l.), operano nuove aziende, di piccole dimensioni, costituite da ex dipendenti delle aziende private "storiche".

Allo stato attuale il mercato si caratterizza per un alto tasso di aggressività, messa prevalentemente in atto dalle aziende non strutturate, che ha determinato un'erosione delle quote di mercato in capo ad A.Se.F. S.r.l., unica azienda del panorama genovese impossibilitata a competere con le forme di "marketing improprio" messe in atto dalle imprese concorrenti. L'Azienda pubblica, infatti, può rispondere alla spregiudicatezza con cui operano gli altri operatori con la sola ottimizzazione della qualità dei servizi e con un equo rapporto qualità/prezzo.

È di tutta evidenza, comunque, che le due leve sono in grado di fornire risultati in tempi estremamente differenti:

- risultati in tempi brevi per quanto riguarda il "marketing improprio", con effetti immediati quando tali forme di marketing sono rivolte direttamente agli operatori che possono incidere nelle scelte delle famiglie;
- di lungo periodo per quanto riguarda il ritorno correlato alla qualità dei servizi.

La quota di mercato di A.Se.F. S.r.l., pertanto, non può che registrare recuperi di lieve entità e sul lungo periodo.

Il numero di decessi registrati nel territorio del Comune di Genova nel corso del 1° semestre 2014 risulta di n. 4.640 unità, inferiori a quanto risultato nel 1° semestre 2013, n. 4778 unità (meno 138 decessi), e considerevolmente inferiore a quanto si era verificato nel corso del 1° semestre 2012, dove si erano registrati n. 4.929 decessi (al 30 giugno 2014 si computano 289 decessi in meno).

*Per quel che riguarda i servizi resi dall' Azienda nel corso dei due semestri di riferimento, i dati risultano i seguenti:*

- *nel corso del 1° semestre 2014 i servizi resi sono stati pari a 1.688. La quota di mercato di A.Se.F. S.r.l. è risultata pari al 36,38%;*
- *nel corso del 1° semestre 2013 i servizi resi sono stati pari a 1.745, per una quota di mercato pari al 36,52%.*

*Parametrando il risultato del primo semestre 2014 con quello ottenuto nel primo semestre 2011, dove i servizi resi sono stati pari a 1.867, per una quota di mercato pari al 38,53%, si riscontra una flessione pari a circa il 2% (meno 179 servizi funebri). Questo risultato era stato ampiamente previsto al momento della trasformazione dell'Azienda proprio per le ragioni già descritte.*

*Al riguardo, comunque, si ribadisce che se venissero messi in atto gli interventi previsti a difesa dell'etica, la predetta riduzione risulterebbe molto più contenuta. Di fatto, a tutt'oggi, gli operatori più spregiudicati sanno di poter agire completamente indisturbati: in tre anni, infatti, i controlli sono risultati del tutto sporadici e privi di efficacia.*

*Dall'esame dei predetti dati, comunque, risulta evidente come la Società sia stata in grado di affrontare le problematiche di mercato derivanti dalla cessazione dell'attività di gestione delle camere mortuarie. Tale risultato è stato ottenuto anche grazie all'impegno del personale che, opportunamente incentivato, ha risposto con professionalità e flessibilità alle richieste del mercato che risultano sempre più specifiche ed articolate.*

*Si registra in particolare:*

- *un sostanziale equilibrio dei ricavi, nonostante la flessione della mortalità del primo semestre 2014, rispetto a quella del primo semestre 2013 (meno 138 unità), nonché la ridotta capacità di spesa delle famiglie, a causa del perdurare della crisi economica;*
- *una contrazione delle spese per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci, correlata alle motivazioni già indicate ai punti precedenti;*
- *un lieve aumento dei costi relativi ai servizi dovuto all'incremento del costo per il servizio di cremazione (derivante dal costante incremento di tale sepoltura), alle spese di pubblicità (destinata a contrastare le attività di concorrenza messe in atto dalle altre imprese del settore) e ai costi relativi all'aggiornamento professionale, finalizzato alla trasformazione dei comportamenti del personale che, a tutt'oggi, non ha ancora acquisito la mentalità necessaria per ottenere la massima efficienza in un'Azienda che deve sempre ricercare il giusto equilibrio fra le problematiche sociali e l'aspetto prettamente commerciale;*
- *una riduzione significativa del costo del personale dovuta alla riduzione delle parti variabili della retribuzione, correlate, tra l'altro, alla riduzione del numero dei servizi funebri resi nel semestre.*

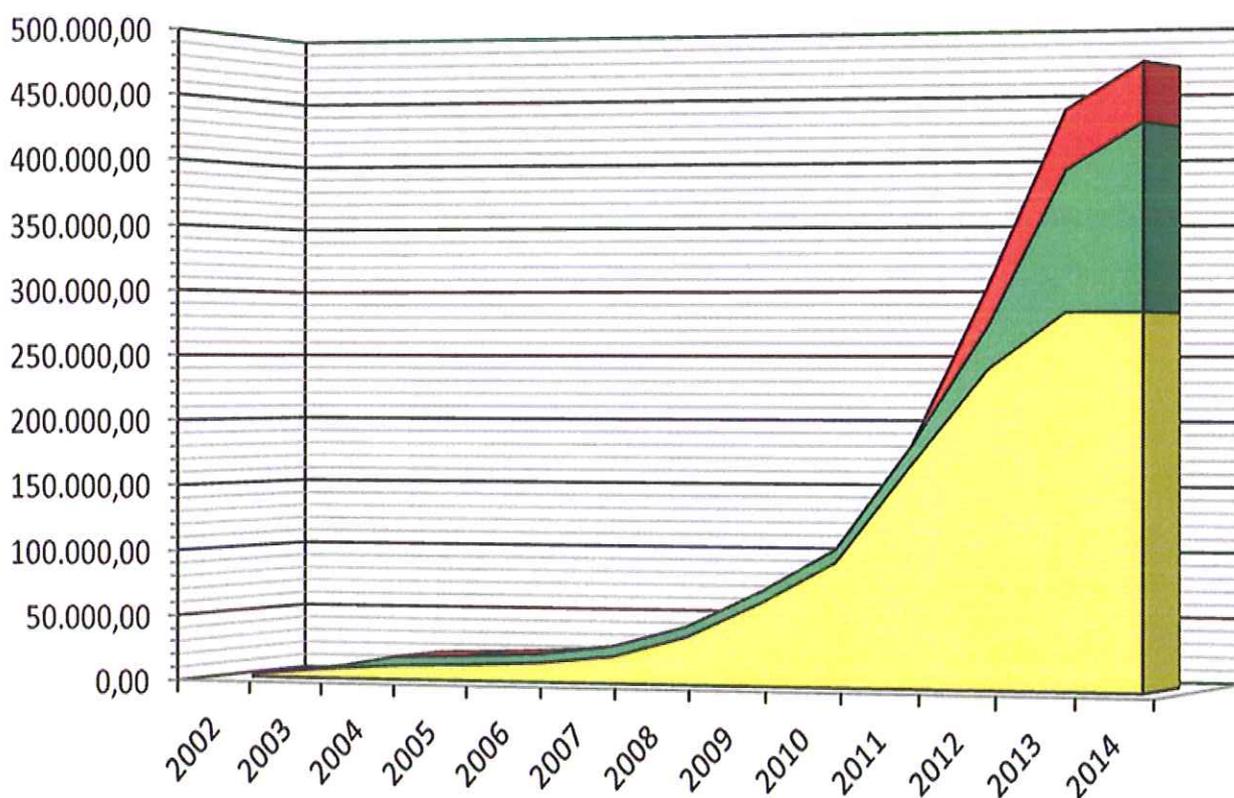


Nel corso degli ultimi esercizi la Società ha dovuto fronteggiare numerose situazioni di carattere sociale, dovute essenzialmente alla crisi economica in atto che ha determinato un sostanziale incremento del numero di nuclei famigliari in difficoltà economiche.

Tale situazione, che a tutt'oggi non accenna a migliorare, ha comportato un incremento di pratiche insolte ed un significativo aumento dei tempi di pagamento e del recupero dei crediti.

Per arginare gli effetti della diminuzione della capacità di spesa da parte delle famiglie e del conseguente crescente numero di fatture insolte, la Società ha predisposto e messo in atto una serie di correttivi, intensificando e riadattando l'attività volta al recupero crediti, rendendola più tempestiva e serrata, mantenendo comunque un notevole grado di attenzione e salvaguardia per le fasce economiche più deboli.

Grazie alla modifica degli interventi sulla procedura del recupero crediti, la Società è riuscita a contrastare l'espansione del fenomeno, come si evince dal grafico seguente che riporta l'andamento degli insoluti suddivisi fra: pagamenti rateali in atto, pratiche insolte gestite dall'Azienda e pratiche gestite dallo studio legale di riferimento.



	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
insoluti rateali	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.246,87	44.859,77	44.859,77
insoluti interni	0,00	0,00	6.461,06	6.630,68	6.630,68	7.785,20	7.785,20	8.520,70	9.780,87	14.031,88	32.081,19	105.491,42	140.517,77
insoluti legali	1.960,29	7.231,45	10.883,61	12.388,97	14.840,99	20.649,20	36.469,85	63.159,01	94.470,44	168.625,12	240.514,98	282.908,94	282.908,94

Per quanto riguarda l'occupazione, si rappresenta, nel prospetto che segue, il numero e la qualifica del personale occupato in Azienda nei periodi di riferimento:

	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014
Dirigenti	2	2	2
Impiegati	18	17	18
Rete Territoriale	19	24	23
Operai	38	37	37
di cui: Ausiliari	1	2*	2*
Allestitori	3	4	0**
Trasporti e Onoranze	34	31	35
<b>TOTALE</b>	<b>77</b>	<b>80</b>	<b>80</b>
di cui tempo determinato	3	4	5

\* L'assunzione è stata effettuata in ottemperanza a quanto disposto dalla legge n. 68 del 12.03.1999.

\*\* Classificazione superata, il personale allestitore viene conteggiato insieme a Trasporti e Onoranze.

Atteso il fatto che questo documento è costituito, oltre che dalla presente relazione, da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, per quanto concerne il dettaglio degli aspetti contabili si rimanda al seguito.

L'Amministratore Unico  
di A.Se.F. S.r.l. con Socio Unico  
(Avv. Franco Rossetti)




STATO PATRIMONIALE	Esercizio 1° sem. 2014	Esercizio 1° sem. 2013	Esercizio 1° sem. 2012	Previsione 2014
<b>ATTIVO</b>				
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti				
B) Immobilizzazioni				
I. Immateriali				
1) Costi di impianto e di ampliamento	5.320	23.999	62.754	
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	65	196	327	
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	36.054	28.906	32.731	
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	794			
5) Avviamento				
6) Immobilizzazioni in corso e acconti				
7) Altre immobilizzazioni	101.613	172.609	252.413	
	143.846	225.710	348.225	154.984
II. Materiali				
1) Terreni e fabbricati	1.204.084	1.244.096	953.645	
2) Impianti e macchinari	486	1.311	1.781	
3) Attrezzature industriali e commerciali	90.065	73.877	41.769	
4) Altri beni	517.117	454.323	582.046	
5) Immobilizzazioni in corso e acconti				
	1.811.752	1.773.607	1.579.241	2.289.027
III. Finanziarie				
1) Partecipazioni in:				
a) imprese controllate				
b) imprese collegate				
c) imprese controllanti				
d) altre imprese				
2) Crediti				
a) verso imprese controllate				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
b) verso imprese collegate				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
c) verso controllanti				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
d) verso altri				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
3) Altri titoli				
4) Azioni proprie (valore nominale complessivo)				
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>1.955.598</b>	<b>1.999.317</b>	<b>1.927.466</b>	<b>2.444.011</b>

segue: STATO PATRIMONIALE	Esercizio 1° sem. 2014	Esercizio 1° sem. 2013	Esercizio 1° sem. 2012	Previsione 2014
C) Attivo circolante				
I. Rimanenze				
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	470.182	418.881	463.092	457.034
2) Prodotti in corso di lavorazione				
3) Lavori in corso su ordinazione				
4) Prodotti finiti e merci				
5) Acconti				
<b>Totale rimanenze</b>	<b>470.182</b>	<b>418.881</b>	<b>463.092</b>	<b>457.034</b>
II. Crediti				
1) Verso clienti				
- entro 12 mesi	417.697	687.861	637.250	690.563
- oltre 12 mesi				
	<b>417.697</b>	<b>687.861</b>	<b>637.250</b>	<b>690.563</b>
2) Verso imprese controllate				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
3) Verso imprese collegate				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
4) Verso controllanti				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
3) Verso imprese collegate				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
4-bis) Per crediti tributari				
- entro 12 mesi	173.645	188.174	199.392	
- oltre 12 mesi				
	<b>173.645</b>	<b>188.174</b>	<b>199.392</b>	
4-ter) Per imposte anticipate				
- entro 12 mesi	387.972	297.015	213.206	
- oltre 12 mesi				
	<b>387.972</b>	<b>297.015</b>	<b>213.206</b>	
5) Verso altri				
- entro 12 mesi	815.692	844.572	511.324	
- oltre 12 mesi	5.689	9.289	5.689	
	<b>821.381</b>	<b>853.861</b>	<b>517.013</b>	<b>969.630</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>1.800.695</b>	<b>2.026.911</b>	<b>1.566.861</b>	<b>1.660.193</b>
III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni				
1) Partecipazioni in imprese controllate				
2) Partecipazioni in imprese collegate				
3) Partecipazioni in imprese controllanti				
4) Altre partecipazioni				
5) Azioni proprie (valore nominale complessivo)				
6) Altri titoli	3.375.130	4.199.501	3.829.594	
<b>Totale attività finanziarie</b>	<b>3.375.130</b>	<b>4.199.501</b>	<b>3.829.594</b>	
IV. Disponibilità liquide				
1) Depositi bancari e postali	1.919.273	728.022	794.386	
2) Assegni				
3) Denaro e valori in cassa	2.825	2.748	2.801	
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>1.922.098</b>	<b>730.770</b>	<b>797.187</b>	
<b>Totale liquidità finanziaria</b>	<b>5.297.228</b>	<b>4.930.271</b>	<b>4.626.781</b>	<b>5.042.944</b>
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>7.568.105</b>	<b>7.376.063</b>	<b>6.656.734</b>	<b>7.160.171</b>
D) Ratei e risconti				
- disaggi su prestiti				
- vari	124.599	35.155	37.464	
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI</b>	<b>124.599</b>	<b>35.155</b>	<b>37.464</b>	
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>9.648.302</b>	<b>9.410.535</b>	<b>8.621.664</b>	<b>7.160.171</b>

segue: STATO PATRIMONIALE	Esercizio 1° sem. 2014	Esercizio 1° sem. 2013	Esercizio 1° sem. 2012	Previsione 2014
<b>PASSIVO</b>				
A) Patrimonio netto				
I. Fondo di dotazione	1.985.820	1.985.820	1.985.820	1.985.820
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni				
III. Riserva di rivalutazione	151.727	151.727	151.727	
IV. Riserva legale	350.422	332.350	311.857	
V. Riserve statutarie	343.371			
VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio				
VII. Altre riserve				
- riserva straordinaria o facoltativa				
- riserva per rinnovamento impianti e macchinari	1.694.406	1.694.406	990.808	
- riserva per ammortamento anticipato				
- riserva per acquisto azioni proprie				
- riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ.				
- riserva azioni (quote) della società controllante				
- riserva non distrib. da rivalutazione delle partecipazioni				
- versamenti in conto aumento di capitale				
- versamenti in conto capitale				
- versamenti a copertura perdite				
- riserva da riduzione capitale sociale				
- riserva avanzo di fusione				
- riserva per utili su cambi				
- differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(2)	(2)	(1)	
- riserva da condono ex L.19 dicembre 1973, n. 823				
- riserve di cui all'art. 15 d.l. 429/1982				
- riserve da condono ex L.30 dicembre 1991, n. 413				
- riserve da condono ex L.27 dicembre 2002, n. 289	68.385	68.385	68.385	
- altre	1.124	2.203	2.203	
	1.763.913	1.764.992	1.061.395	2.604.071
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo				
IX. Utile d'esercizio	239.964	358.157	266.402	299.700
IX. Perdita d'esercizio				
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>4.835.217</b>	<b>4.593.046</b>	<b>3.777.201</b>	<b>4.889.591</b>
B) Fondi per rischi e oneri				
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili	97.178	31.327	31.327	188.527
2) Fondi per imposte, anche differite	776.180	719.851	539.851	889.851
3) Altri				
<b>TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI</b>	<b>873.358</b>	<b>751.178</b>	<b>571.178</b>	<b>1.078.378</b>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	344.668	372.104	395.052	377.868
D) Debiti				
1) Obbligazioni				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
2) Obbligazioni convertibili				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
3) Debiti verso soci per finanziamenti				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
4) Debiti verso banche				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi	817.794	885.912	952.488	783.145
	817.794	885.912	952.488	783.145
5) Debiti verso altri finanziatori				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				

segue: STATO PATRIMONIALE	Esercizio 1° sem. 2014	Esercizio 1° sem. 2013	Esercizio 1° sem. 2012	Previsione 2014
6) Acconti				
- entro 12 mesi	8.191	7.025	1.908	
- oltre 12 mesi				
	8.191	7.025	1.908	
7) Debiti verso fornitori				
- entro 12 mesi	1.069.612	1.144.258	1.078.220	1.020.678
- oltre 12 mesi				
	1.069.612	1.144.258	1.078.220	1.020.678
8) Debiti rappresentati da titoli di credito				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
9) Debiti verso imprese controllate				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
10) Debiti imprese collegate				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
11) Debiti verso controllanti				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
12) Debiti tributari				
- entro 12 mesi	327.572	297.496	336.567	
- oltre 12 mesi				
	327.572	297.496	336.567	
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale				
- entro 12 mesi	294.820	310.999	301.299	
- oltre 12 mesi				
	294.820	310.999	301.299	
14) Altri debiti				
- entro 12 mesi	1.067.565	1.039.852	1.198.352	1.454.521
- oltre 12 mesi				
	1.067.565	1.039.852	1.198.352	1.454.521
<b>TOTALE DEBITI</b>	<b>3.585.554</b>	<b>3.685.542</b>	<b>3.868.834</b>	<b>3.258.344</b>
E) Ratei e risconti				
- aggio sui prestiti				
- vari	9.505	8.665	9.399	
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI</b>	<b>9.505</b>	<b>8.665</b>	<b>9.399</b>	
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>9.648.302</b>	<b>9.410.535</b>	<b>8.621.664</b>	
<b>CONTI D'ORDINE</b>				
1) Rischi assunti dall'impresa				
Fidejussioni				
a imprese controllate				
a imprese collegate				
a imprese controllanti				
a imprese controllate da controllanti				
ad altre imprese				
Avalli				
a imprese controllate				
a imprese collegate				
a imprese controllanti				
a imprese controllate da controllanti				
ad altre imprese				

segue: STATO PATRIMONIALE	Esercizio 1° sem. 2014	Esercizio 1° sem. 2013	Esercizio 1° sem. 2012	Previsione 2014
Altre garanzie personali a imprese controllate a imprese collegate a imprese controllanti a imprese controllate da controllanti ad altre imprese				
Garanzie reali a imprese controllate a imprese collegate a imprese controllanti a imprese controllate da controllanti ad altre imprese				
Altri rischi crediti ceduti pro solvendo altri				
2) Impegni assunti dall'impresa				
3) Beni di terzi presso l'impresa merci in conto lavorazione beni presso l'impresa a titolo di deposito o comodato beni presso l'impresa in pegno o cauzione altro				
4) Altri conti d'ordine	15.289	92.797	46.877	
<b>TOTALE CONTI D'ORDINE</b>	<b>15.289</b>	<b>92.797</b>	<b>46.877</b>	



CONTO ECONOMICO	Esercizio 1° sem. 2014	Esercizio 1° sem. 2013	Esercizio 1° sem. 2012	Previsione 2014
<b>A) Valore della produzione</b>				
1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni				
a) Delle vendite e delle prestazioni	4.631.762	4.604.383	4.747.963	9.224.300
b) Da copertura di costi sociali				
c) Da rimborso spese sostenute per terzi	687.765	649.813	603.324	1.223.500
	5.319.527	5.254.196	5.351.287	10.447.800
2. Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti				
3. Variazione dei lavori in corso su ordinazione				
4. Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni				
5. Altri ricavi e proventi				
- vari	25.964	42.478	39.672	115.000
- contributi in conto esercizio				
- contributi in conto capitale (quote esercizio)				
	25.964	42.478	39.672	115.000
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>5.345.491</b>	<b>5.296.674</b>	<b>5.390.959</b>	<b>10.562.800</b>
<b>B) Costi della produzione</b>				
6. Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.060.176	1.079.849	1.181.958	2.140.000
7. Per servizi	1.585.806	1.540.299	1.425.414	2.950.000
8. Per il godimento di beni di terzi	90.625	87.595	101.129	178.000
9. Per il personale				
a) Salari e stipendi	1.244.957	1.279.839	1.235.110	
b) Oneri sociali	417.018	443.729	441.782	
c) Trattamento di fine rapporto	78.727	78.504	75.800	
d) Trattamento di quiescenza e simili				
e) Altri costi				
	1.740.702	1.802.072	1.752.692	3.850.000
10. Ammortamenti e svalutazioni				
a) Ammortamento delle immobil. immateriali	52.402	64.145	79.451	
b) Ammortamento delle immobil. materiali	129.531	150.622	171.110	
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni				
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	170.000	150.000	100.000	
	351.933	364.767	350.561	661.100
11. Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	3.315	38.152	7.297	
12. Accantonamenti per rischi		50.000	75.000	
13. Altri accantonamenti				50.000
14. Oneri diversi di gestione	44.765	39.692	28.285	85.000
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>4.877.322</b>	<b>5.002.426</b>	<b>4.922.336</b>	<b>9.914.100</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)</b>	<b>468.169</b>	<b>294.248</b>	<b>468.623</b>	<b>648.700</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>				
15. Proventi da partecipazioni				
- da imprese controllate				
- da imprese collegate				
- altri				

segue: CONTO ECONOMICO	Esercizio 1° sem. 2014	Esercizio 1° sem. 2013	Esercizio 1° sem. 2012	Previsione 2014
16. Altri proventi finanziari				
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni				
- da imprese controllate				
- da imprese collegate				
- da controllanti				
- altri				
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni				
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	47.500	33.510	69.885	75.000
d) proventi diversi dai precedenti				
- da imprese controllate				
- da imprese collegate				
- da controllanti				
- altri	5.564	4.791	5.783	10.000
	53.064	38.301	75.668	85.000
17. Interessi e altri oneri finanziari				
- da imprese controllate				
- da imprese collegate				
- da controllanti				
- altri	4.332	2.635	9.339	(10.000)
	4.332	2.635	9.339	(10.000)
17-bis) Utile e Perdite su cambi				
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>48.732</b>	<b>35.666</b>	<b>66.329</b>	<b>75.000</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>				
18. Rivalutazioni				
a) Partecipazioni				
b) di immobilizzazioni finanziarie				
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante				
19. Svalutazioni				
a) Partecipazioni				
b) di immobilizzazioni finanziarie				
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante				
<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATT. FINANZ.</b>				
<b>E) Proventi e oneri straordinari</b>				
20. Proventi				
- plusvalenze da alienazioni				
- varie		262.147		
- differenza da arrotondamento all'unità di Euro				
		262.147		0
21. Oneri				
- plusvalenze da alienazioni				
- imposte esercizi precedenti				
- varie	10.871	5.113	8.129	10.000
- differenza da arrotondamento all'unità di Euro				
	10.871	5.113	8.129	10.000
<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE</b>	<b>(10.871)</b>	<b>257.034</b>	<b>(8.129)</b>	<b>(10.000)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+/-C+/-D+/-E)</b>	<b>506.030</b>	<b>586.948</b>	<b>526.823</b>	<b>713.700</b>
22. Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate				
a) Imposte correnti	266.066	228.791	260.421	414.000
b) Imposte differite				
c) Imposte anticipate				
d) Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale/trasparenza fiscale				
	266.066	228.791	260.421	414.000
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>239.964</b>	<b>358.157</b>	<b>266.402</b>	<b>299.700</b>

**BILANCIO PREVENTIVO ANNUALE 2014**

**(Stralcio del Bilancio inviato il 05.12.2013)**



<b>STATO PATRIMONIALE</b>	
VALORI IN EURO	PREVENTIVO 2014
Immobilizzazioni immateriali	154.984
Immobilizzazioni materiali	2.289.027
Immobilizzazioni finanziarie	0
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI NETTE (A)</b>	<b>2.444.011</b>
Rimanenze	457.034
Crediti commerciali	690.563
Altri crediti	969.630
Debiti verso fornitori	-1.020.678
Altri debiti	-1.454.521
<b>CAPITALE CIRCOLANTE NETTO (B)</b>	<b>-357.972</b>
<b>LIQUIDITA' FINANZIARIA (C)</b>	<b>5.042.944</b>
<b>CAPITALE INVESTITO LORDO (D=A+B)</b>	<b>2.086.039</b>
Fondo TFR	-377.868
Fondo imposte	-188.527
Altri fondi	-889.851
<b>TOTALE FONDI (E)</b>	<b>-1.456.246</b>
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO (F=D+E)</b>	<b>629.792</b>
Capitale	1.985.820
Riserve	2.604.071
Totale Capitale+Riserve	4.589.891
Utile/perdita anni precedenti	
Utile/perdita esercizio	299.700
<b>PATRIMONIO NETTO (G)</b>	<b>4.889.591</b>
<b>INDEBITAMENTO VS. BANCHE (H)</b>	<b>783.145</b>
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO (F=I=G+H-C)</b>	<b>629.792</b>

<b>CONTO ECONOMICO</b>		
		PREVENTIVO 2014
		VALORI IN EURO
VALORE DELLA PRODUZIONE	RICAVI DELLE VENDITE DELLE PRESTAZIONI	9.224.300
	RICAVI DA COPERTURA COSTI SOCIALI	0
	RICAVI DA RIMBORSO SPESE SOSTENUTE PER TERZI	1.223.500
	VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	0
	VARIAZIONE DEI LAVORI IN CORSO	0
	INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INT.	0
	ALTRI RICAVI E PROVENTI	115.000
	<b>TOTALE</b>	<b>10.562.800</b>
COSTI DELLA PRODUZIONE	PER MATERIE PRIME, SUS., DI CON. MERCI	2.140.000
	PER SERVIZI	2.950.000
	PER GODIMENTO BENI DI TERZI	178.000
	PER IL PERSONALE	3.850.000
	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	661.100
	VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	0
	ACCANTONAMENTI PER RISCHI	0
	ALTRI ACCANTONAMENTI	50.000
	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	85.000
	<b>TOTALE</b>	<b>9.914.100</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>648.700</b>
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	PROVENTI DA PARTECIPAZIONI	0
	ALTRI PROVENTI FINANZIARI	
	- DA TITOLI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE	75.000
	- ALTRI	10.000
	INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	-10.000
<b>TOTALE</b>	<b>75.000</b>	
RETTIFICHE DI VALORE DI ATT. FINANZIARIE	RIVALUTAZIONI	0
	SVALUTAZIONI	0
	<b>TOTALE</b>	<b>0</b>
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	PROVENTI	0
	ONERI	10.000
	<b>TOTALE</b>	<b>-10.000</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>713.700</b>
IMPOSTE DELL'ESERCIZIO		414.000
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>		<b>299.700</b>
<b>FONDO RISERVA</b>		<b>29.970</b>
<b>FONDO RINNOVO IMPIANTI</b>		<b>269.730</b>
<b>UTILI DI COMPETENZA DEL COMUNE DI GENOVA</b>		<b>0</b>

**NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO INTERMEDIO**

**AL 01/01/2014 – 30/06/2014**



**Premessa**

La presente nota informativa ha la funzione di fornire un'illustrazione ed un'integrazione dei dati del bilancio intermedio.

**Criteri di formazione**

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

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto e "arrotondamenti da Euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

**Criteri di redazione**

(Rif. Articolo 2427, primo comma, n. 1, C.C.)

Conformemente al disposto dell'articolo 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio intermedio al 30/06/2013, si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza e in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi e i costi nel rispetto della competenza temporale ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione della frazione di esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci di bilancio.

Le informazioni sull'andamento della gestione, con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti, vengono fornite nella relazione alla gestione.

**Criteri di valutazione**

In conformità al disposto dell'articolo 2426 del Codice Civile, i criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 30/06/2014 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

**Attività****C) Attivo circolante****I. Rimanenze**

Saldo al 30/06/2014	Saldo al 30/06/2013	Variazioni
470.182	418.881	51.301

**II. Crediti**

Saldo al 30/06/2014	Saldo al 30/06/2013	Variazioni
1.800.695	2.026.911	(226.216)

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.C.).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	417.697			417.697
Verso imprese controllate				
Verso imprese collegate				
Verso controllanti				
Per crediti tributari	173.645			173.645
Per imposte anticipate	387.972			387.972
Verso altri	815.692	5.689		821.381
Arrotondamento				
	<b>1.795.006</b>	<b>5.689</b>		<b>1.800.695</b>

Crediti tributari	Importo
Crediti per ritenute	2.615
Acconti IRES	100.342
Crediti Iva	16.572
Acconti IRAP	54.116
	<b>173.645</b>

Crediti verso altri	Importo
Crediti verso Villa Scassi	139.363
Crediti verso dipendenti	1.839
Crediti verso il Comune di Genova	7.429
Crediti verso istituti previdenziali	625.768
Crediti interessi su titoli	41.293
Depositi cauzionali	5.689
	<b>821.381</b>

**III. Attività finanziarie**

Saldo al 30/06/2014	Saldo al 30/06/2013	Variazioni
3.375.130	4.199.501	(824.371)

Descrizione	30/06/2013	Incrementi	Decrementi	30/06/2014
Obbligazioni Carige	1.999.980	338.594	2.038.594	299.980
CCT	1.400.000		1.400.000	
BTP		1.775.630		1.775.630
Obbligazioni postali	599.521			599.521
Buoni fruttiferi postali	200.000	250.000		450.000
Polizza assicurativa		250.000		250.000
	<b>4.199.501</b>	<b>2.614.224</b>	<b>3.438.594</b>	<b>3.375.131</b>

#### IV. Disponibilità liquide

Saldo al 30/06/2014	Saldo al 30/06/2013	Variazioni
1.922.098	730.770	1.191.328

Descrizione	30/06/2014	30/06/2013
Depositi bancari e postali	1.919.273	728.022
Assegni	0	0
Denaro e altri valori in cassa	2.825	2.748
Arrotondamento	0	0
	<b>1.922.098</b>	<b>730.770</b>

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

#### D) Ratei e risconti

Saldo al 30/06/2014	Saldo al 30/06/2013	Variazioni
124.599	35.155	89.444

Descrizione	Importo
Pubblicità	58.072
Posteggi	94
Abbonamenti	588
Contributi associativi	875
Manutenzioni	3.148
Software	3.773
Assicurazioni	38.197
Locazioni	19.853
	<b>124.599</b>

#### Passività

#### B) Fondi per rischi e oneri

(Rif. articolo 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 30/06/2014	Saldo al 30/06/2013	Variazioni
873.358	751.178	122.180

Descrizione	30/06/2013	Incrementi	Decrementi	30/06/2014
Per imposte, anche differite	31.327	65.851		97.178
Fondi rischi controversie legali	639.851		64.518	575.333
Fondo RVI	80.000	240.000	119.153	200.847
	<b>751.178</b>	<b>305.851</b>	<b>183.671</b>	<b>873.358</b>

### C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. articolo 2427, primo comma, n. 4, C.c.).

Saldo al 30/06/2014	Saldo al 30/06/2013	Variazioni
344.668	372.104	(27.436)

La variazione è così costituita.

Variazioni	30/06/2013	Incrementi	Decrementi	30/06/2014
TFR, movimenti del periodo	372.104	78.727	106.163	344.668

### D) Debiti

(Rif. articolo 2427, primo comma, n. 4, C.c.).

Saldo al 30/06/2014	Saldo al 30/06/2013	Variazioni
3.585.554	3.685.542	(99.988)

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.)

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso banche		817.794		817.794
Acconti	8.191			8.191
Debiti verso fornitori	1.069.612			1.069.612
Debiti tributari	327.572			327.572
Debiti verso istituti di previdenza	294.820			294.820
Altri debiti	1.067.565			1.067.565
	<b>2.767.760</b>	<b>817.794</b>		<b>3.585.554</b>

Debiti tributari	Importo
IRES	194.726
IRAP	71.341
Debito Iva	581
Debiti per ritenute	60.924
	<b>327.572</b>

Altri debiti	Importo
Debiti verso dipendenti Tesoreria INPS	620.557
Debiti verso dipendenti	444.160
Debiti verso assicurazioni	986
Debiti verso Onlus	771
Note credito emettere per servizi	1.021
Terzi	70
	<b>1.067.565</b>

**E) Ratei e risconti**

Saldo al 30/06/2014	Saldo al 30/06/2013	Variazioni
9.505	8.665	840

**Conto economico****A) Valore della produzione**

Saldo al 30/06/2014	Saldo al 30/06/2013	Variazioni
5.345.491	5.296.674	48.817

Descrizione	30/06/2014	30/06/2013	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	5.319.527	5.254.196	65.331
Altri ricavi e proventi	25.964	42.478	(16.514)
	<b>5.345.491</b>	<b>5.296.674</b>	<b>48.817</b>

**B) Costi della produzione**

Saldo al 30/06/2014	Saldo al 30/06/2013	Variazioni
4.877.322	5.002.426	(125.104)

Descrizione	30/06/2014	30/06/2013	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	1.060.176	1.079.849	(19.673)
Servizi	1.585.806	1.540.299	45.507
Godimento di beni di terzi	90.625	87.595	3.030
Salari e stipendi	1.244.957	1.279.839	(34.882)
Oneri sociali	417.018	443.729	(26.711)
Trattamento di fine rapporto	78.727	78.504	223
Ammortamento imm. immateriali	52.402	64.145	(11.743)
Ammortamento imm. materiali	129.531	150.622	(21.091)
Svalutazioni crediti attivo circolante	170.000	150.000	20.000
Variazione rimanenze materie prime	3.315	38.152	(34.837)
Accantonamento per rischi		50.000	(50.000)
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	44.765	39.692	5.073
	<b>4.877.322</b>	<b>5.002.426</b>	<b>(125.104)</b>

**C) Proventi e oneri finanziari**

Saldo al 30/06/2014	Saldo al 30/06/2013	Variazioni
48.732	35.666	13.066

Descrizione	30/06/2014	30/06/2013	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	47.500	33.510	13.990
Proventi diversi dai precedenti	5.564	4.791	773
(Interessi e altri oneri finanziari)	(4.332)	(2.635)	(1.697)
Utili (perdite) su cambi			
	<b>48.732</b>	<b>35.666</b>	<b>13.066</b>

**Imposte sul reddito d'esercizio**

Saldo al 30/06/2014	Saldo al 30/06/2013	Variazioni
266.066	228.791	37.275

Imposte	Saldo al 30/06/2014	Saldo al 30/06/2013	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	266.066	228.791	37.275
IRES	194.726	161.411	33.315
IRAP	71.341	67.380	3.961
Imposte sostitutive			
<b>Imposte differite (anticipate)</b>			
IRES			
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
	<b>266.066</b>	<b>228.791</b>	<b>37.275</b>

L'Amministratore Unico  
di A.Se.F. S.r.l. con Socio Unico  
(Avv. Franco Rossetti)

aster s.p.a.



Società Partecipate  
Consuntivo 2013 e Proiezione 2014

**aster s.p.a.**

**azienda servizi territoriali genova s.p.a.**

BILANCIO AL 31.12.2013

## RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULLA GESTIONE

Signor Azionista,

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2013, rileva un utile pari ad € 8.921,86.

A.S.Ter., Azienda Servizi Territoriali del Comune di Genova, è stata costituita nel mese di Ottobre 1999 come Azienda Speciale ai sensi della Legge 142/90. È il risultato della esternalizzazione dei servizi di manutenzione stradale e degli impianti di illuminazione pubblica e tecnologici fino ad allora gestiti direttamente dai relativi Servizi Comunali.

Nell'anno 2002 sono stati affidati ad A.S.Ter. dal Comune di Genova nuovi compiti, tra cui la gestione della Segnaletica stradale orizzontale e verticale, il Pronto intervento stradale e la gestione di Parchi e Giardini.

Nel mese di ottobre 2004 A.S.Ter. è stata trasformata in Società per Azioni, avente come unico Azionista il Comune di Genova, con capitale sociale di € 13.048.000,00 ai sensi dell'art. 115 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000.

In data 16 dicembre 2004, è stata disposta la cessione ad AMGA del 40% del capitale sociale; successivamente, a seguito della fusione tra AMGA ed AEM Torino, che ha dato luogo al Gruppo IRIDE, le azioni detenute da AMGA sono passate ad IRIDE SERVIZI.

In data 15/5/2008 la Giunta Comunale ha deciso la ricostituzione in capo al Comune della partecipazione totalitaria in A.S.Ter., secondo lo schema di gestione cosiddetto "in house", che prevede da parte dell'Ente Pubblico la partecipazione al 100% del capitale sociale, il controllo del bilancio, l'affidamento di gran parte delle attività da svolgere, il controllo della qualità della amministrazione e comunque tutti i poteri ispettivi e di controllo e la totale dipendenza in termini di strategie e politiche aziendali.

Attualmente è una Società del Comune di Genova che gestisce servizi di interesse generale.

L'attività svolta dalla Società si può così sintetizzare:

- ❖ realizzazione, organizzazione, gestione, esecuzione della manutenzione ordinaria e straordinaria di:
  - opere stradali, civili, infrastrutturali e tecnologiche ivi inclusa la segnaletica stradale orizzontale e verticale;
  - rivi (tratti di competenza comunale), spiagge e scogliere in concessione al Comune
  - impianti di illuminazione pubblica, di segnaletica luminosa e semaforica, impianti elettrici e tecnologici degli edifici istituzionali;

## BILANCIO AL 31.12.2013

- aree verdi, anche attrezzate, ville, orti botanici, parchi e giardini, verde stradale, zone forestali e montane.
- ❖ gestione di pronto intervento per tutte le attività di cui al punto precedente, in particolare relativamente al settore stradale, su segnalazione e richiesta della Polizia Municipale.
- ❖ redazione di studi di fattibilità, progetti per interventi di manutenzione, restauro o riqualificazione di manufatti oggetto del Contratto di Servizio, realizzati direttamente da A.S.Ter. o appaltati dal Comune. In quest'ultimo caso A.S.Ter. può curare la Direzione lavori.
- ❖ diretta produzione di conglomerati bituminosi nell'impianto di proprietà.

Le diverse attività manutentive sono fortemente condizionate dal territorio, come noto, orograficamente complesso, con una viabilità spesso obbligata, soprattutto nelle vallate.

L'insieme dei beni sotto elencati, rappresenta la totalità degli spazi cittadini d'uso pubblico e degli edifici comunali utilizzati per la funzione pubblica; le attività previste sono principalmente finalizzate a consentire la fruibilità degli spazi e degli edifici ad uso pubblico.

Strade	7.290.000 mq, di cui 5.000.000 mq pavimentate in conglomerato bituminoso, per una lunghezza totale di 1.400 Km, di cui 570 Km pedonali. Relativa segnaletica orizzontale e verticale.
Marciapiedi	650 Km
Illuminazione pubblica	ca. 58.000 lampade
Illuminazione scenografica	10 impianti
Semafori	295 impianti (4.080 lanterne a LED)
Ascensori	220 impianti
Impianti elettrici in edifici	750 impianti
Rivi	50 Km
Arenili	15 Km
Parchi, giardini e verde di arredo	1.300.000 mq
Parchi extraurbani	2.400.000 mq
Verde territoriale	1.200.000 mq
Alberi	50.000
Filari su viali alberati	30 Km

BILANCIO AL 31.12.2013

Gli interventi eseguiti dalla Società nell'ambito del Contratto di Servizio in vigore con il Comune di Genova, si possono così suddividere:

1. **Manutenzione ordinaria di tipo "puntuale"**, costituita da tutti gli interventi atti a ripristinare la funzionalità del bene (es. cambio lampade, ripristino bordi marciapiede, sfalcio erba), eseguiti in tempi brevi a seguito di segnalazioni provenienti dai Municipi, dalla Polizia Municipale, dai cittadini, da personale della Società stessa.

Sono inoltre riconducibili alla Manutenzione Ordinaria le attività di:

- Pronto Intervento stradale su segnalazione della Polizia Municipale: viene svolta a turni continuati, 365 giorni l'anno e 24 ore su 24.
- Disponibilità del Servizio di emergenza, garantita attraverso il servizio di reperibilità di tecnici ed operai per i settori di competenza della Società.

Il monitoraggio dell'attività di manutenzione ordinaria della Società è operato dal Comune attraverso una attività sistematica di verifica dei Municipi e delle Direzioni di competenza. A.S.Ter. provvede a trasmettere mensilmente alla Direzione Manutenzione un report di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, che specifica per ogni intervento effettuato la tipologia, la localizzazione geografica e la durata in ore.

2. **Manutenzione straordinaria, eseguita sulla base di programmi annuali deliberati dalla Civica Amministrazione.**

La programmazione dei lavori si sviluppa su quattro livelli:

- I. Individuazione dello stato di mantenimento dei manufatti
- al. programma annuale redatto da A.S.Ter. in collaborazione con i Municipi e con l'Assessorato competente ed approvato dalla Giunta
- III. programma settimanale pubblicato sul sito aziendale
- IV. messa in opera del programma pubblicato

Ogni mese vengono redatte le contabilità delle attività svolte, che vengono inviate alla Direzione Manutenzione del Comune ed ai Municipi per il controllo dell'avvenuta effettuazione ed il benessere alla fatturazione.

La Società svolge inoltre, nell'ambito delle sue competenze tecniche, attività di progettazione, direzione lavori, riguardanti gli spazi urbani affidati in manutenzione, sviluppando progetti sia per conto dei settori operativi manutentivi aziendali (lavori che vengono eseguiti in regia diretta), sia per conto del Comune di Genova (lavori affidati dalla C.A. a terzi mediante gara di appalto).

Svolge altresì attività di redazione perizie e pareri per interventi sui beni comunali, verifiche sui ripristini conseguenti a scavi effettuati dagli utenti del suolo.

BILANCIO AL 31.12.2013

**Andamento della gestione**

Nell'esercizio 2013 la gestione economica della Società ha risentito pesantemente dei tempi di approvazione del Bilancio Comunale (2 agosto 2013) e della delibera di approvazione dei programmi di manutenzione straordinaria (7 novembre 2013).

Fino all'approvazione del Bilancio Comunale A.S.Ter. S.p.A. ha operato in regime provvisorio, ipotizzando degli importi per voce di ricavo analoghi a quelli dell'esercizio precedente, ma operando soltanto sulle attività irrinunciabili ed orientandosi su attività meno onerose in termini di materiali e utilizzo di imprese terze, per non peggiorare l'esposizione finanziaria dell'Azienda, quindi su attività, più frammentate e disperse rispetto a quelle normalmente svolte. Ciò ha determinato una comprensibile cautela nella spinta produttiva.

Successivamente ha avviato le attività di manutenzione straordinaria, operando secondo i Programmi già definiti con i Municipi, pur in mancanza della certezza del finanziamento. Tali operazioni sono state incrementate nell'ultimo trimestre quando l'Azienda, a tutti i livelli, ha operato un significativo sforzo produttivo, riuscendo a recuperare in parte la perdita accumulata nei primi nove mesi dell'anno a fronte della situazione di cui sopra.

Si segnala inoltre che, a differenza dell'esercizio 2012, il valore del portafoglio ordini già finanziato dalla Civica Amministrazione e trascinato dagli anni precedenti, si è notevolmente ridotto ed ammonta a circa €mgli. 4.500. Parte di tali fondi sono però relativi ad interventi che non sono stati eseguiti, in quanto la loro realizzazione era, ed è tuttora, subordinata ad iter approvativi tecnici della C.A., della Sovrintendenza, ecc.

**RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI  
€mgli.**

	<b>2013</b>	<b>Variaz. %</b>	<b>2012</b>
Vendita conglomerato bituminoso	82	-21,9%	105
Ricavi per prestazioni da contratto di servizio – parte corrente	15.016	+21,1%	12.397
Ricavi per prestazioni da contratto di servizio – conto capitale	9.993	-18,5%	12.267
Ricavi per gestione integrata impianti semaforici	155	-2,17%	198
Ricavi per prestazioni da addendum al contratto di servizio	4.261	-42,8%	7.446
Ricavi per prestazioni a terzi	437	-36,4%	687

BILANCIO AL 31.12.2013

**TOTALE RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI**

<b>29.944</b>	-9,5%	<b>33.100</b>
---------------	-------	---------------

A fronte della criticità del portafoglio ordini, si è comunque provveduto per tutto l'anno ad una attenta valutazione della terziarizzazione dei servizi, che ha fatto registrare, rispetto al precedente esercizio, una diminuzione dei costi esterni del 28% e ad una accurata scelta delle attività a cui adibire il personale interno, nonostante il mancato reintegro del turn over, al fine di massimizzarne la produttività.

Sono inoltre proseguite le azioni tendenti alla riduzione dei costi di esercizio già messe in opera lo scorso anno.

Relativamente ai costi del personale sono proseguite le economie di gestione e, a seguito di una complessa trattativa con le Organizzazioni sindacali, è stato ridotto il Premio di Risultato a tutti i dipendenti di circa il 30% rispetto al 2012.

Si segnala infine che nel mese di gennaio 2014, è stato siglato il rinnovo del Contratto unico gas e acqua, in vigore nella nostra Azienda, che ha previsto l'erogazione di un'una tantum per il periodo di vacanza contrattuale 2013, inserita nei costi di Personale 2013 per un importo di circa € 145.000.

**COSTI DELLA PRODUZIONE €mgl.**

	2013	Variaz. %	2012
Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.602	-12,4%	4.111
Variazione rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	52	-	52
Costi per servizi e per godimento beni di terzi	6.162	-27,9%	8.545
Costo per il personale	17.976	-2,4%	18.417
Ammortamenti, svalutazioni, accantonamenti	2.053	16,9%	1.756
Oneri diversi di gestione	462	-3,7%	480
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>30.307</b>	<b>-9,1%</b>	<b>33.361</b>

La tabella sotto riportata evidenzia che gli interventi di asfaltatura, ormai lontani dalla quantità raggiunta nel 2010 di mq 623.000 grazie agli stanziamenti straordinari, si sono livellati sui circa 230.000 mq, quantità senz'altro insufficiente a garantire nel tempo il corretto mantenimento in efficienza del patrimonio stradale.

Anche la manutenzione dei marciapiedi ha subito un ulteriore calo quantitativo, con conseguente prevedibile aumento del fabbisogno nei prossimi anni a causa del progressivo ammaloramento.

Gli interventi di Segnaletica stradale, che avevano subito un incremento grazie ai maggiori stanziamenti in parte corrente, seppure in lieve flessione restano su livelli tali da

## BILANCIO AL 31.12.2013

consentire di rispondere alle esigenze in tal senso manifestatesi sul territorio cittadino. Va ricordato che l'andamento degli interventi rispecchia anche le condizioni meteorologiche dell'anno, in questo caso non particolarmente sfavorevoli (pochi eventi nivologici)

Il numero degli interventi di ripristino dei punti luce si è rivelato in aumento, logica conseguenza della diminuita attività negli ultimi anni di attività straordinaria di rifacimento impianti: resta infatti ancora elevato il numero di impianti obsoleti e con vita tecnica elevata. L'attività di manutenzioni straordinaria dell'Illuminazione Pubblica si è mantenuta sui livelli dello scorso anno, già fortemente sottodimensionata rispetto alle reali esigenze di trasformazione e rinnovamento degli impianti. Si conferma la riduzione del numero di interventi sui semafori, circa dimezzato, a fronte dell'investimento effettuato dall'Azienda per la sostituzione delle lampade ad incandescenza con lampade a LED.

Per quanto riguarda il verde si è mantenuto in linea, con qualche decremento, il numero di potature, ma occorre ricordare che si tratta principalmente di interventi rivolti alla messa in sicurezza piuttosto che di valore estetico e di riqualificazione. Si sono mantenute, necessariamente, le attività dei giardinieri su tutte quelle attività ordinarie atte al mantenimento di un sufficiente livello estetico e funzionale delle aree verdi cittadine nonché sulle emergenze, sempre più in aumento a causa della diminuita attività programmata.

Per i motivi sopradetti è diminuito drasticamente il numero dei reimpianti mentre è aumentata significativamente la quantità dei decespugliamenti per motivi di ciclicità pluriennale.

	Anno 2013	Anno 2012
Asfaltature	mq 233.309	mq 223.365
Marciapiedi	mq 7.609	mq 20.111
Ritracciatura strisce longitudinali	m 449.630	m 514.000
Ritracciatura attraversam. pedonali	mq 30.612	mq 38.500
Ripristino punti luce	n. 11.598	n. 7.991
Ripristino lanterne semaforiche	n. 251	n. 529
Potature	n. 2.659	n. 2.966
Reimpianti	n. 82	n. 207
Decespugliamenti	mq 13.911	mq 7.985

Con riferimento alla tabella sopra riportata, nell'allegato 9 si illustrano i numeri degli interventi effettuati nell'esercizio e le quantità relative.

Si elencano di seguito alcuni interventi significativi eseguite nel corso del 2013.

BILANCIO AL 31.12.2013

Per quanto riguarda le asfaltature, gli interventi di maggior caratura sono stati eseguiti in Via Colano e limitrofe dove si è resa necessaria l'asportazione e il rifacimento del manto di usura a seguito di un accidentale sversamento di olio alimentare, Via Camozzini, Via Donato Somma, Corso Europa.

Per quanto riguardagli interventi significativi sui marciapiedi, sono state interessate Via Rimassa, marciapiedi e vialetti posti a divisione delle carreggiate, Via Piacenza con la ripavimentazione in piastrelle di un tratto, via Canevari con la realizzazione di una nuova penisola di attesa bus e opere al contorno.

Di grande impatto è stato il rifacimento e messa a norma di un significativo tratto del guard rail centrale di Corso Europa; è iniziato ed è in corso il ripristino di un tratto delle ringhiere di via Quarto.

Relativo al sistema di captazione delle acque sono stati eseguiti lavori di rilievo in Corso Europa, Zona Lago Figoi e via Fereggiانو.

Interventi di sistemazione e messa in sicurezza di muri danneggiati hanno interessato le Vie Rollino, Cassinelle, Balestrazzi, Maculano e Costa d'Erca.

Per quanto riguarda il settore degli impianti di Illuminazione sono stati realizzati, tra i più significativi, nuovi impianti in sostituzione dei vecchi esistenti in Via Bolzaneto, Piazza Paolo da Novi (parte perimetrale), via Buozzi e Via Camozzini; in molti casi per i nuovi impianti è stata utilizzata la tecnologia a LED.

Per il Settore Verde gli interventi sono stati, come detto, di tipo prevalentemente diffuso; alcuni interventi più significativi hanno riguardato la sistemazione di Villa Gambaro, con opere anche di pavimentazione e recinzione, e la potatura del viale di Via G.B. D'Albertis.

Per quanto riguarda la segnaletica sono proseguite, anche se a ritmo minore, le ritracciature e l'esecuzione di attraversamenti a maggiore visibilità mediante l'impiego di vernici riflettenti e dispositivi luminosi (occhi di gatto).

*BILANCIO AL 31.12.2013*

---

Si riportano di seguito alcune tabelle sull'andamento della gestione della Società nell'esercizio appena chiuso. Per quanto concerne una dettagliata illustrazione dei dati contabili di bilancio, si rimanda alla Nota Integrativa, volendo in questa sede fornire alcune informazioni sintetiche.

Nelle successive tavole vengono esposti alcuni dati significativi.

Il conto economico è sintetizzato e riclassificato come segue:

Si presenta nel seguente prospetto la situazione patrimoniale della Società, rimandando agli allegati di bilancio per un'analisi dettagliata:

Per quanto concerne la situazione finanziaria si presenta il seguente prospetto e si rimanda agli allegati al bilancio per un'analisi dettagliata:

### **Investimenti**

## BILANCIO AL 31.12.2013

493. La società, nel corso dell'esercizio 2013, ha realizzato nuovi investimenti per €mgl.

Per quanto concerne le immobilizzazioni immateriali, si rilevano acquisti di:

- costi relativi a migliorie su beni altrui	€mgl.	195
- acquisizione di nuovi software	€mgl.	81
- costi relativi alla migrazione del sistema informatico aziendale		52
		€mgl.

Relativamente alle immobilizzazioni materiali, si evidenzia l'acquisto di:

- impianti e macchinari (impianto produzione conglomerati bituminosi, bilico a piattaforma, laboratorio chimico, impianti di condizionamento, impianti di fonia dati e impianti antincendio)	€mgl.	76
- attrezzature industriali e commerciali	€mgl.	38
- attrezzature informatiche, macchine elettriche ed elettroniche	€mgl.	9
- altri beni	€mgl.	4

La voce immobilizzazioni in corso, che nell'esercizio 2012 rilevava i costi di realizzazione opere sul terreno di Via Piacenza (€mgl.38), è stata azzerata incrementando il valore del terreno stesso.

Maggiori informazioni, oltre che in Nota Integrativa alla voce "Immobilizzazioni", sono inserite negli allegati n. 3 e 4.

*BILANCIO AL 31.12.2013*

---

### **Indicatori di risultato**

Gli indicatori di risultato finanziari sono ricavati direttamente dai dati di bilancio, previa sua riclassificazione.

Di seguito vengono inseriti alcuni indicatori di risultato scelti tra quelli ritenuti più significativi per la Società.

*BILANCIO AL 31.12.2013*

---

BILANCIO AL 31.12.2013

**Relazioni con l'ambiente**

La Società svolge la propria attività nel rispetto delle disposizioni in materia di tutela dell'ambiente.

La gestione dei materiali di scarto delle attività aziendali (rifiuti) avviene nel rispetto della conservazione dell'ambiente naturale ed incoraggiando azioni volte al riutilizzo ed alla raccolta differenziata. Le metodologie sono definite nella procedura operativa aziendale PO – 18 "Gestione rifiuti" che ricalca quanto prescritto nel D.Lgs 152/06 e successive integrazioni.

Nelle sedi aziendali sono state istituite delle postazioni per l'accumulo temporaneo dei rifiuti ai sensi dell'art. 266, comma 4 D.Lgs 152/06; la metodologia di stoccaggio e la movimentazione dei rifiuti è definita in specifiche Istruzioni operative ( IO-22 " Accumuli temporanei rifiuti", IO-23 "Modalità di tenuta e compilazione registri carico scarico rifiuti" e IO-19 "Modalità di tenuta, acquisto, compilazione del formulario di identificazione dei rifiuti").

Per quanto concerne la normativa relativa alle emissioni di onde acustiche annualmente viene acquisita l'Autorizzazione all'esecuzione dei lavori in deroga ai limiti di zona ( Art. 3 DGR 2510 del 18/12/98) e propedeuticamente al suo ottenimento è stata effettuata una valutazione previsionale d'impatto acustico delle lavorazioni aziendali che ad oggi è in fase di aggiornamento..

La produzione di conglomerato bituminoso presso l'impianto aziendale di Borzoli è soggetta all'Autorizzazione provinciale per quanto attiene le emissioni in atmosfera ( PD N° 2785/45487 del 23/05/2002) ai sensi dell'Art. 7 del DPR N° 203/88 ed ai controlli di produzione definiti dalla Norma UNI EN 13108 (Certificazione di prodotto) evidenziati nei documenti aziendali ( PO-24 "Applicazione della Norma UNI EN 13108", IO- 27 "Manutenzione programmata impianto conglomerato bituminoso", IO- 30 "Livello operativo di conformità (LCO)".

Con l'entrata in vigore il Regolamento della Commissione europea n. 157/2014, che autorizza ufficialmente la pubblicazione su un sito web della dichiarazione di prestazione (Dop), viene ad essere operativa la proposta della Commissione Ue che integra il regolamento Ue n. 305/2011 sui prodotti da costruzione, entrato in vigore integralmente dal 1° luglio 2013.

I Dop aziendali sono stati inseriti sul sito aziendale e sono rintracciabili seguendo il percorso: Aster/settori attività / produzione conglomerato / dichiarazioni di prestazione.

**Privacy - Documento programmatico sulla sicurezza**

Con riferimento alla vigente normativa in materia di privacy, di cui al Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196 – Codice in materia di protezione dei dati personali, A.S.Ter. entro la data del 31 marzo 2006 ha provveduto alla redazione del Documento Programmatico sulla Sicurezza (DPS) e alla adozione delle misure di sicurezza previste nel Disciplinare Tecnico – Allegato B del richiamato Decreto Legislativo 196/2003, il tutto come previsto e stabilito dal Decreto stesso e dal Decreto legge 30 dicembre 2005 n. 273. Ai sensi ~~D.L. 9 febbraio 2012, n. 5~~, (il cd. "Decreto Semplificazioni") è stato soppresso l'adempimento di redigere e aggiornare periodicamente il DPS. Tuttavia, in adempimento alla normativa in questione, la Società ha provveduto a nominare gli Amministratori di Sistema .

BILANCIO AL 31.12.2013

### **Sistema di gestione della qualità**

L'Azienda si è dotata di un Sistema Gestione Qualità in conformità alla Norma UNI EN ISO 9001:2008 per i prodotti, processi e servizi individuabili nelle categorie:

EA: 10 produzione di conglomerati bituminosi

EA: 28, 34 progettazione, direzione lavori, realizzazione di opere e fornitura di opere e servizi e per la manutenzione urbana e del territorio

Il SGQ prendendo in esame i processi aziendali ha emanato: N° 22 procedure di sistema, N° 86 tra procedure ed istruzioni operative (redatte dai rispettivi dirigenti e/o responsabili di funzione per definire le metodologie che devono essere seguite nell'operatività) N° 6 norme tecniche aziendali e N° 5 regolamenti e un Modello di organizzazione, gestione e controllo (Ex D.lgs 231/01).

L'Azienda è dotata in conformità alla norma EN 13108-1:2006 del Certificato del Controllo della Produzione in Fabbrica per le Miscele Bituminose ( marchio CE).

### **Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. 231/2001**

La Società si è dotata di un Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. 231/2001. Nel corso del 2013 l'ODV ha operato in regime di proroga.

### **Valutazione del Rischio Stress lavoro – correlato**

Ai sensi dell'art. 28, comma 1, D.Lgs. 81/08 la Società ha effettuato la valutazione del rischio Stress lavoro – correlato che viene aggiornata in previsione di variazioni o per prevenire l'insorgere di potenziali criticità.

### **Rapporti con Imprese Controllate, Collegate, Controllanti ed Imprese sottoposte al controllo di quest'ultime**

La Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte del Comune di Genova. La Civica Amministrazione è l'unico Azionista di A.S.Ter.. Con Delibera di C.C. n. 17 del 9 aprile 2013, è stato approvato il Regolamento sui controlli delle società partecipate del Comune di Genova. La Società svolge prevalentemente la sua attività a favore del Comune di Genova; tale attività è regolata da un contratto di servizio di durata trentennale.

La società intrattiene rapporti di natura commerciale con Società del Gruppo Comune di Genova.

Le operazioni intercorse con queste Società sono state effettuate alle stesse condizioni applicabili a terzi.

Ulteriori informazioni di dettaglio sono contenute nella Nota Integrativa ivi compresa la tabella riassuntiva delle operazioni con le Parti Correlate al 31.12.2013.

BILANCIO AL 31.12.2013

### **Informazioni sui principali rischi ed incertezze**

#### **Rischi finanziari**

La Società si avvale, per far fronte agli attuali deficit di liquidità, di un'apertura di credito, per €mgl. 10.000, concessa da Banca Nazionale del Lavoro, da utilizzarsi per elasticità di cassa. Ha la possibilità di usufruire inoltre di finanziamenti a breve mediante un'apertura di credito, per €mgl. 3.000, con Intesa Sanpaolo.

Per limitare i problemi di liquidità di A.S.Ter. esiste un accordo con il Comune di Genova, unico Azionista e principale cliente della Società, secondo il quale viene anticipato dall'Ente il corrispettivo di parte corrente del contratto di servizio nei primi sei mesi dell'anno (quando possibile), compensando così gli incassi differiti relativi ai lavori finanziati con il conto capitale del Comune stesso, soggetti ad una procedura burocratica più complessa.

Nel bilancio chiuso al 31.12.2013 non vi sono strumenti finanziari (titoli, swap, future, ecc.). La Società non utilizza prodotti finanziari derivati.

#### **Rischi economici**

Sono stati accantonati in un apposito fondo i valori dei rischi e delle incertezze su eventi che potrebbero influenzare economicamente i futuri bilanci della Società. Si rimanda a quanto già indicato in Nota Integrativa.

#### **Rischi su crediti**

Essendo per la Società il Comune di Genova unico Azionista e principale cliente, non si evidenziano potenziali rischi oltre quanto accantonato nell'apposito fondo svalutazione crediti inserito nello Stato Patrimoniale.

Anche per i crediti verso terzi (sostanzialmente società del Gruppo Comune di Genova) i potenziali rischi sono coperti dall'apposito fondo.

### **Altre informazioni**

La Società non possiede, né ha acquistato o alienato nel corso dell'esercizio azioni proprie.

Non esistono operazioni fuori bilancio che potrebbero esporre la Società a rischi o farle ottenere dei benefici.

*BILANCIO AL 31.12.2013*

---

**L'Organo Amministrativo della Società non rileva cause ostative alla continuità aziendale per i prossimi 12 mesi.**

BILANCIO AL 31.12.2013

**Elenco delle sedi secondarie**

DECRIZIONE	DIVISIONE/ UTILIZZO
Via XX Settembre, 15	Direzione e uffici tecnici e amministrativi
Via Borzoli, 46	Produzione e Trasporto Conglomerato e Segnaletica
Lungobisagno Istria, 36	Logistica
Via Pietro Chiesa, 75 r	Strade
Via San Quirico 84/A	Strade, Impianti e Aree Verdi
Via Carrara, 240	Strade
Lungobisagno Istria, 15 e 29/E r	Magazzini, Impianti
Via Ronchi, 9	Impianti
Viale Bottaro Giovanni Battista, 2-3-4 r	Impianti
Via Martino da Pegli Beato, 9	Aree Verdi
Via alla Porta degli Archi 19-21-23	Magazzino
Via del Commercio Arcate C-D-E-F-G	Magazzino
Via Imperiale, 72 - Via San Fruttuoso	Aree Verdi
Salita San Nicolò , 34 - Corso Firenze	Aree Verdi
Piazza Poch Bernardo, 4	Aree Verdi
Via Struppa, 150 -Vivaio Doria	Vivaio
Vico da Corte Nicolò, 2 -Villa Duchessa di Galliera	Aree Verdi
Via Capoluogo, 9 -Parchi di Nervi Villa Grimaldi	Aree Verdi
P.zza V. Consigliere-Vivaio della Costa Sestri P.	Vivaio
Via Adamoli Gelasio -Adiacente canile municipale	Aree Verdi
Via Prà, 161 r	Strade
Via Piacenza, 54	Strade
Via Pallavicini, 13 - Villa Pallavicini	Aree Verdi

*BILANCIO AL 31.12.2013*

---

### **Fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura di bilancio**

Anche per l'esercizio 2014 il Comune di Genova ha stabilito di ricorrere all'Esercizio Provvisorio. In mancanza di una puntuale approvazione e programmazione dei lavori da eseguire nel 2014, l'Azienda sta lavorando seguendo le linee dello scorso anno, implementando però le attività rese a clienti terzi, oggetto di contratti già perfezionati, che potrebbero sopperire l'eventuale riduzione del portafoglio ordini da parte del Comune di Genova.

Nel mese di gennaio 2014, è stato siglato il rinnovo del CCNL in vigore, che prevede incrementi contrattuali per gli anni 2014 e 2015 e l'erogazione di una una-tantum per il 2013, già accantonata nei costi del presente bilancio.

Nel mese di febbraio 2014 è stato predisposto un nuovo organigramma aziendale che recepisce la nuova impostazione organizzativa a seguito anche dei pensionamenti di un dirigente e di un quadro avvenuti ad inizio anno.

BILANCIO AL 31.12.2013

---

### **Proposta all'Assemblea**

Signor Azionista,

si conclude la relazione al Bilancio 2013, comprensivo della Nota Integrativa, che si invita ad approvare.

Si propone di destinare l'utile di esercizio di € 8.921,86 così come previsto dall'art. 31 dello Statuto Aziendale:

- fondo di riserva 5%	€	446,09
- fondo di riserva straordinaria	€	8.475,77

Il presente bilancio, dopo l'approvazione dell'Assemblea, dovrà essere trasmesso al Consiglio Comunale, come previsto dall'art. 26 dello Statuto Aziendale.

Per il CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE  
Il Presidente

Ing. Giorgio Fabriani

Copia su supporto informatico conforme al documento originale formato su supporto cartaceo, ai sensi degli articoli 38 e 47 del D.P.R. 445/2000, che si trasmette ad uso Registro Imprese

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AI SENSI DELL'ART. 19 DEL REGOLAMENTO  
SUI CONTROLLI DELLE SOCIETA' PARTECIPATE DAL COMUNE DI GENOVA  
APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 17 DEL 9 APRILE 2013**

**RELATIVAMENTE A:**

**ASTER AZIENDA SERVIZI TERRITORIALI GENOVA SPA**

Società per azioni con Unico Socio – Capitale Sociale Euro 13.048.000,00 i.v.  
Società soggetta a direzione e coordinamento da parte del Comune di Genova  
Sede Legale e Direzione Generale Via XX Settembre, 15  
C.F. e P.I. e n. iscrizione C.C.I.A.A. di Genova 03825030103 n. Rea 381750

Al Socio Unico, Comune di Genova,

si trasmette la relazione del Collegio Sindacale che riporta i temi più rilevanti, presenti nel corso del semestre.

Si intende evidenziare:

- Personale:

In merito al costo del personale si evidenziano criticità crescenti:

-l'età media avanzata - il 43% dei dipendenti ha oltre 55 anni ed il 64% oltre 50 - e l'aumento delle persone con prescrizioni mediche – pari ad oggi al 23 % -, stanno sempre più riducendo la capacità operativa della Società, già penalizzata dal mancato reintegro del turn over (le assunzioni sono bloccate da 4 anni).

Sono state ricercate soluzioni interne, quali il collocamento in altre mansioni, previa adeguata formazione, ma la vocazione prettamente operativa della Società fa sì che sia estremamente complicato reperire mansioni effettuabili da persone con limitazioni fisiche.

Questo tema è costantemente ripreso nelle riunioni del consiglio di amministrazione.

- Lavori esterni:

La società si è dedicata anche alla ricerca di attività di servizi verso clienti terzi rispetto al Comune di Genova.

A fronte della necessità di garantire l'equilibrio economico della Società, anche in presenza della riduzione dei Corrispettivi per il Contratto di Servizio con il Comune, Aster, su indicazione della Civica Amministrazione stessa, ha incrementato le prestazioni di servizi verso clienti terzi.

Quanto sopra nel rispetto della legislazione vigente, che impone di svolgere l'attività prevalente verso l'Ente di appartenenza e di mantenere lo standard qualitativo dei Servizi resi al Comune.

Nel primo semestre del 2014 tali prestazioni hanno portato ad un ricavo di € 586.000, con un incremento del 144% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Si tratta comunque di un contributo marginale rispetto al totale del fatturato (4% nel primo semestre). L'esperienza del primo semestre ha peraltro evidenziato che l'attività per terzi può essere utile per garantire la continuità operativa della Società in periodi in cui i programmi di lavoro verso il Comune sono esauriti o, a causa della stagionalità di alcune operazioni, non possono essere svolti compiutamente. Non si può invece ritenere che i ricavi da terzi possano completamente sopperire alla carenza di ricavi dovuta alla diminuzione del portafoglio ordini proveniente dal Comune.

- Contenzioso INPS (dati già contenuti nella relazione del Collegio Sindacale al bilancio 31/12/2013)

La società ha accantonato un fondo Rischi pari a 3.350 euro migliaia per il contenzioso con INPS relativo ai contributi richiesti dal medesimo per CIG, CIGS, Mobilità, Disoccupazione, relativamente al periodo in cui A.S.Ter. era partecipata anche da AMGA S.p.A., ma contestati dall'Azienda sulla base di considerazioni al riguardo positive di Confservizi, FederUtility e dalle più significative Aziende del Settore che applicano il relativo contratto, che hanno, come A.S.Ter., un rapporto di lavoro assistito da una clausola di stabilità contrattuale. L'importo copre il valore delle tre cartelle esattoriali emesse da Equitalia Polis, ricevute dalla Società il 13.02.2008, il 04.11.2008 e il 12.02.2010, riguardanti la contestazione sugli omessi versamenti dei contributi suindicati. Nel febbraio 2012 si è pervenuti a sentenza di Primo Grado che ha parzialmente reso inefficaci le cartelle esattoriali oggetto del contenzioso. Dopo i successivi ricorsi (di Aster e di Inps) in Corte d'Appello di Genova, nell'ottobre 2012 sono respinti gli appelli e confermata la precedente sentenza. Nel maggio 2013 si è proceduto con il ricorso in Cassazione. L'ammontare del fondo è stato adeguato al valore delle cartelle ad oggi, quindi incrementato di maggiori aggi e interessi di mora.

- Rispetto del budget

La situazione economico patrimoniale della società, ancorché alla luce dei nuovi impegni del Comune di Genova risultanti dal documento di bilancio recentemente approvato, non appare idonea a conseguire gli obiettivi di budget, in quanto il dato del primo semestre fa rilevare uno scostamento del 6,64%.

Vi confermiamo che il Collegio Sindacale ha partecipato a tutte le riunioni del Consiglio di Amministrazione e di assemblea dei soci, che si sono sempre svolte con spirito costruttivo e con gli approfondimenti dei temi trattati ad un livello proprio di una società attenta e prudente.

Attestiamo che al Collegio Sindacale non sono pervenute denunce di cui all'art. 2408 del Codice Civile, che non è a nostra conoscenza evidenza di operazioni manifestamente imprudenti o azzardate, in potenziale

confitto di interessi o in contrasto con le delibere assembleari tali da compromettere l'integrità del patrimonio.

Il Collegio rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

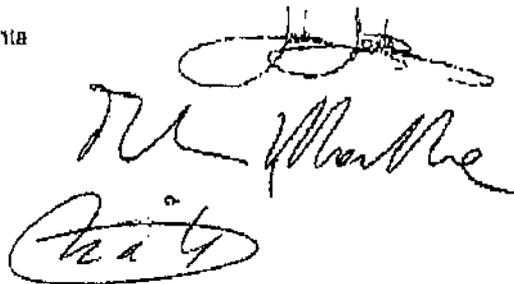
Genova il 11 agosto 2014

Il Collegio Sindacale

Giandomenico Genta

Marcella Turtulici

Angelo Viotti



**A.S.TER. S.P.A.**

**SITUAZIONE SEMESTRALE**

**AL**

**30/06/2014**

## RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULLA GESTIONE

Signor Azionista,

La situazione economica del primo semestre 2014 di Aster è stata redatta nelle more dell'approvazione del Bilancio di Previsione 2014 del Comune di Genova ed evidenzia una perdita pari ad € 717.207.

Come ormai sta succedendo negli ultimi anni l'approvazione del Bilancio di Previsione del Comune, a seguito delle note problematiche economico-finanziarie in cui versano gli Enti Pubblici, viene posticipata ben oltre la metà dell'esercizio di competenza. L'Azienda, ha quindi lavorato nel primo semestre in regime provvisorio, eseguendo le attività previste nel Contratto di Servizio, come ipotizzato nel Conto Economico allegato al Piano Industriale già trasmesso alla Civica Amministrazione.

Sono state svolte compiutamente le attività di manutenzione ordinaria, nonostante la paventata riduzione del 5% rispetto all'esercizio precedente per ottemperare alle recenti norme di spending review. Per quanto riguarda l'attività straordinaria sono stati eseguiti nel 1° semestre il 54% degli interventi previsti nei Programmi concordati da tempo con i Municipi per l'esercizio 2014.

L'impianto di produzione di conglomerato di Borzoli, come già lo scorso anno, ha ripreso, l'attività nel mese di marzo, dopo la chiusura effettuata dal mese di dicembre 2013, a seguito dell'esaurimento dei programmi di asfaltatura approvati dal Comune di Genova.

Risultano ridotte al 50%, rispetto all'esercizio precedente, le attività da addendum al CdS. Nel 2014 è disponibile soltanto un residuale portafoglio ordini già finanziato dal Comune e trascinato dall'anno precedente, a differenza degli scorsi anni quando questa voce ha dato un significativo contributo alla chiusura del bilancio in pareggio. Sono ancora disponibili fondi da finanziamenti di anni precedenti relativi ad interventi che non possono essere ancora avviati, in quanto la loro realizzazione è subordinata ad iter approvativi tecnici della C.A., della Sovrintendenza, ecc., come indicato in una recente missiva inviata alla Civica Amministrazione per segnalare il problema.

Si rinnova anche quest'anno il problema di sbilanciamento del portafoglio ordini tra i vari settori: il settore strade si mantiene sostanzialmente saturo, mentre il settore impianti ed il settore verde fanno rilevare una significativa mancanza di risorse dedicate.

Critica la mancata produzione a causa dei giorni pioggia che, nel primo trimestre, si sono incrementati di circa il 300% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Si ritiene opportuno evidenziare che se per le limitazioni alla Produzione dovute alla stagionalità ed alle cattive condizioni atmosferiche è prevedibile la possibilità di recupero nel corso dell'anno, la riduzione del portafoglio ordini costituisce una criticità a livello annuale.

L'aumento del costo del Personale, è dovuto all'erogazione della prima tranche di rinnovo del CCNL di riferimento.

In attesa di conoscere gli indirizzi del Comune di Genova in materia di contenimento delle politiche retributive e della spesa di personale in applicazione dell'art. 1 comma 557 legge di stabilità 2014, è stato stimato nel presente documento il Premio di Risultato pieno.

Nel caso in cui la Civica Amministrazione ritenga di far applicare anche ad Aster la suddetta norma, il taglio più o meno consistente del Premio di Risultato potrà costituire strumento utile al contenimento del disavanzo di bilancio.

Sono state avviate alcune attività finalizzate all'ulteriore riduzione di alcune voci di costo, peraltro già oggetto di attenzione negli anni scorsi. In particolare:

1. Telefonia: sono stati rivisti i Contratti sia per la telefonia fissa sia per quella mobile.
2. Affitti per sedi: è in corso di valutazione la dismissione delle uniche due sedi per cui A.S.Ter. paga oggi un affitto (escluse quelle di proprietà del Comune), utilizzando in loro sostituzione spazi di proprietà dell'Azienda.
3. Sono stati rivisti i contratti per alcune utenze idriche.
4. Vestiario: è stata ridotta la giacenza di magazzino.
5. Parco automezzi: verrà effettuata una attenta valutazione sull'utilizzo dei mezzi, al fine di dismettere quelli più datati, senza rimpiazzarli.

I ricavi da Terzi, acquisiti per coprire almeno in parte i minori trasferimenti dal Comune di Genova, anche a seguito di precise indicazioni della C.A., sono stati incrementati del 244% e valgono €mgli. 586, pur costituendo un elemento marginale alla formazione del fatturato dell'anno (4% nel 1° semestre 2014).

E' in corso un'attività congiunta con la Civica Amministrazione volta a valutare la possibilità di far svolgere ad Aster alcuni interventi finanziati con fondi Municipali ed attinenti le attività tipiche dell'Azienda. Al momento sono stati destinati ad Aster fondi in parte corrente per la manutenzione dei dispositivi antincendio delle Scuole, mentre due Municipi stanno procedendo con l'affidamento all'Azienda di lavori di manutenzione in conto capitale.

Al fine di meglio impiegare i dipendenti con ridotta capacità lavorativa è stata avviata una serie di corsi di formazione. L'Azienda continua ad operare per ottimizzare l'impiego di tali risorse.

Sono state presentate alla C.A. proposte per l'effettuazione di attività di controllo sugli scavi, che consentirebbe l'impiego remunerato di personale tecnico, nonché il suggerimento di nuove tariffe per l'esecuzione dei ripristini definitivi su rotture suolo dei Grandi Utenti, attività che si auspica venga presto assegnata totalmente ad Aster sia per riconoscere alla Società un maggiore fatturato in linea con il proprio oggetto sociale, ma soprattutto per ovviare alle note problematiche che investono la città relative alle asfaltature effettuate dai Grandi Utenti.

Per meglio illustrare l'andamento dei ricavi aziendali negli ultimi anni si allega la seguente tabella:

	CONSUNTIVO al 30.6.2014	CONSUNTIVO 2013	CONSUNTIVO al 30.6.2013	CONSUNTIVO 2012	CONSUNTIVO 2011	PREVISIONE 2014
<b>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>						
Vendita materiali	19.256	81.824	18.636	105.346	250.845	132.000
<b>Ricavi da contratto di servizio Comune di Genova:</b>						
- Ricavi per prest. da contr.servizio - parte corrente	5.000.000	10.000.000	5.000.000	10.000.000	9.752.478	10.000.000
- Ricavi per prestazioni diverse parte corrente	1.805.222	5.015.377	2.402.243	2.396.694	137.320	4.754.098
- Ricavi per prest. da contr.servizio - conto capitale	5.660.585	9.993.030	4.601.502	12.266.736	18.571.342	10.525.666
	12.465.807	25.008.408	12.203.745	24.663.430	28.461.140	25.279.764
Ricavi da addendum contr. di serv. (Comune Ge)	1.022.482	4.261.056	2.149.135	7.446.105	8.330.574	3.295.485
Ricavi derivanti da invest.risp.energ.(Comune Ge)	77.658	155.315	100.000	197.521	197.521	172.283
Ricavi per prestazioni a favore di terzi	585.957	436.923	240.093	687.547	910.188	1.642.541
<b>Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>14.171.160</b>	<b>29.943.526</b>	<b>14.711.609</b>	<b>33.099.950</b>	<b>38.150.268</b>	<b>30.622.073</b>

Risulta evidente la drastica riduzione dei ricavi da addendum al Contratto di Servizio, che hanno contribuito in modo significativo al pareggio di bilancio negli scorsi esercizi.

Si espongono alcuni dati salienti sull'andamento economico dell'azienda.

	CONSUNTIVO al 30.6.2014	CONSUNTIVO al 30.6.2013	delta consuntivo 30.6.14 e 30.6.13	BUDGET anno 2014	delta consuntivo 30.6.14 e budget al 50%
€/mgl.					
<b>Totale VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>14.358</b>	<b>14.728</b>	<b>-2,51%</b>	<b>30.760</b>	<b>-6,64%</b>

	CONSUNTIVO al 30.6.2014	CONSUNTIVO al 30.6.2013	delta consuntivo 30.6.14 e 30.6.13	BUDGET anno 2014	delta consuntivo 30.6.14 e budget al 50%
€/mgl.					
<b>Totale MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, CONSUMO, MERCI</b>	<b>1.813</b>	<b>1.878</b>	<b>-3,46%</b>	<b>3.738</b>	<b>-3,00%</b>
<b>PERCENTUALE SU VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>12,63%</b>	<b>12,75%</b>		<b>12,15%</b>	

	CONSUNTIVO al 30.6.2014	CONSUNTIVO al 30.6.2013	delta consuntivo 30.6.14 e 30.6.13	BUDGET anno 2014	delta consuntivo 30.6.14 e budget al 50%
€/mgl.					
<b>Totale SERVIZI</b>	<b>2.994</b>	<b>2.829</b>	<b>5,83%</b>	<b>6.000</b>	<b>-0,20%</b>
<b>PERCENTUALE SU VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>20,85%</b>	<b>19,21%</b>		<b>19,51%</b>	

	CONSUNTIVO al 30.6.2014	CONSUNTIVO al 30.6.2013	delta consuntivo 30.6.14 e 30.6.13	BUDGET anno 2014	delta consuntivo 30.6.14 e budget al 50%
€/mgl.					
<b>Totale COSTI PER IL PERSONALE</b>	<b>9.198</b>	<b>9.148</b>	<b>0,55%</b>	<b>18.211</b>	<b>1,02%</b>
<b>PERCENTUALE SU VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>64,06%</b>	<b>62,11%</b>		<b>59,20%</b>	

€/mgl.	CONSUNTIVO al 30.6.2014	CONSUNTIVO al 30.6.2013	delta consuntivo 30.6.14 e 30.6.13	BUDGET anno 2014	delta consuntivo 30.6.14 e budget al 50%
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	-491	-203	-266,70%	723	-235,82%
PERCENTUALE SU VALORE DELLA PRODUZIONE	-3,42%	-1,38%		2,35%	

Per quanto concerne l'attività finanziaria, si informa che i dividendi riscossi dalla partecipata Metroweb Genova SpA (già Sasternet) ammontano ad €/mgl. 197 contro €/mgl. 257 dello scorso anno. Gli interessi passivi e le commissioni di utilizzo dei fidi in essere con BNL e Intesa Sanpaolo, ammontano ad €/mgl. 32, contro €/mgl. 54 del 1° semestre 2013; mentre nel budget 2014 per un semestre sono stati previsti €/mgl. 30.

Gli interessi passivi sono dovuti a causa dei ritardati pagamenti da parte della C.A. dei dodicesimi di competenza della parte corrente del corrispettivo anno 2014, in attesa dell'approvazione del bilancio Comunale.

L'indebitamento al 30 giugno 2014 è così costituito:

Intesa Sanpaolo                      €/mgl. 500 – fido utilizzato con finanziamento a breve.

Ammontare dei crediti vantati verso il Comune di Genova €/mgl. 13.672 di cui €/mgl. 13.578 per fatture da emettere.

€/mgl.	CONSUNTIVO al 30.6.2014	CONSUNTIVO al 30.6.2013	delta consuntivo 30.6.14 e 30.6.13	BUDGET anno 2014	delta consuntivo 30.6.14 e budget al 50%
Totale PROVENTI E ONERI FINANZIARI	165	204	-19,12%	139	137,41%
PERCENTUALE SU VALORE DELLA PRODUZIONE	1,15%	1,38%		0,45%	

Dall'esame del conto economico riclassificato al costo del venduto, l'utile lordo industriale, si riduce all'8,94% sul valore della produzione, contro il 14,77% del budget. In linea le spese generali e amministrative 11,19% (di incidenza sul valore della produzione) contro l'11,11% del budget. Mentre l'incidenza dei costi variabili (88,74%) è in aumento rispetto al budget (83,11%).

Gli indicatori patrimoniali hanno avuto il seguente andamento:

- L'indice di struttura primario è in linea con il budget e la semestrale 2013: 108,28%
- L'indice di struttura secondario è cresciuto al 168,18%
- Il rapporto dei mezzi propri aumenta al 47,14%
- L'indice di liquidità primario cresce all'1,82% mentre il secondario al 187,92%.

L'esperienza acquisita nel primo semestre dell'anno consente di affermare che la diminuzione del fatturato dovuta sostanzialmente ad un minor portafoglio ordini da parte del Comune non potrà essere completamente riequilibrata né dall'acquisizione di commesse da terzi, né da operazioni interne per ridurre i costi fissi, ed in particolare quelli del personale.

Per quanto riguarda i costi del personale, occorre realisticamente ammettere che ad oggi le azioni ipotizzate per ridurre il problema (ad esempio avviando a quiescenza le persone con ridotte capacità lavorative o con età vicina alla pensione), si sono rivelate di complessa attuazione poiché i molteplici e articolati interventi individuati per Aster necessitano di sostegno e condivisione a livello superiore.

Si ritiene quindi che l'unica possibilità di recuperare nel secondo semestre il passivo al 30 giugno sia dotare l'Azienda di un portafoglio ordini adeguato, consentendo così di indirizzare maggiormente le risorse aziendali sulla manutenzione cittadina, anche puntuale, che presenta oggi un evidente stato di sofferenza, anche a causa della riduzione dei fondi per manutenzione straordinaria negli ultimi tre anni.

Come già richiesto alla Civica Amministrazione, potrebbero essere assegnati direttamente all'Azienda interventi già finanziati dal Comune inerenti le attività tipiche di Aster.

Per il CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

IL PRESIDENTE  
Ing. Giorgio Fabriani



**AZIENDA SERVIZI TERRITORIALI GENOVA S.P.A.****STATO PATRIMONIALE**

	Euro	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2013	Previsione 2014
<b>ATTIVO</b>					
<b>A) Crediti verso soci per versam. ancora dovuti</b>		0	0	0	0
<b>B) Immobilizzazioni</b>					
<i>I. Immateriali</i>					
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		0	0	0	0
7) Altre immobilizzazioni		1.103.003	1.184.892	1.129.184	1.020.841
		<u>1.103.003</u>	<u>1.184.892</u>	<u>1.129.184</u>	<u>1.020.841</u>
<i>II. Materiali</i>					
1) Terreni e fabbricati		11.238.758	11.309.280	11.342.493	11.168.236
2) Impianti e macchinario		367.610	350.817	359.849	705.020
3) Attrezzature industriali e commerciali		79.947	53.427	45.245	199.544
4) Altri beni		193.853	257.053	351.060	507.906
5) Immobilizzazioni in corso e acconti		0	0	37.845	0
		<u>11.880.168</u>	<u>11.970.577</u>	<u>12.136.492</u>	<u>12.580.706</u>
<i>III. Finanziarie</i>					
1) Partecipazioni in					
d) Altre imprese		1.185.000	1.185.000	1.185.000	1.185.000
2) Crediti		0	0		
d) Verso altri		47	4.160	82	4.160
		<u>1.185.047</u>	<u>1.189.160</u>	<u>1.185.082</u>	<u>1.189.160</u>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>		<b>14.168.218</b>	<b>14.344.629</b>	<b>14.450.758</b>	<b>14.790.708</b>
<b>C) Attivo circolante</b>					
<i>I. Rimanenze</i>					
1) Materie prime, sussidiarie, e di consumo		1.242.314	1.106.186	1.203.082	1.106.186
2) Lavori in corso		0	0	0	0
		<u>1.242.314</u>	<u>1.106.186</u>	<u>1.203.082</u>	<u>1.106.186</u>
<i>II. Crediti</i>					
1) Verso clienti		619.088	951.416	1.010.257	261.416
4) Verso Comune di Genova		13.671.936	17.178.496	30.025.399	17.823.605
4-bis) Crediti tributari		586.955	759.268	737.064	580.000
4-ter) Crediti per imposte anticipate		1.424.825	1.493.033	1.494.267	1.543.995
5) Verso altri					
- entro 12 mesi		289.010	109.075	302.936	100.124
- oltre 12 mesi		0	0	0	0
		<u>16.591.814</u>	<u>20.491.288</u>	<u>33.569.923</u>	<u>20.309.139</u>

segue: STATO PATRIMONIALE	ATTIVO	Euro	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2013	Previsione 2014
<i>IV. Disponibilità liquide</i>						
	1) Depositi bancari e postali		152.793	37.419	256.804	0
	3) Denaro e valori in cassa		5.833	1.660	3.890	0
			<u>158.626</u>	<u>39.079</u>	<u>260.694</u>	<u>0</u>
	<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>		<b>17.992.754</b>	<b>21.636.553</b>	<b>35.033.699</b>	<b>21.415.325</b>
	D) Ratei e Risconti		387.176	393.295	627.483	160.000
	<b>TOTALE RATEI E RISCONTI</b>		<b>387.176</b>	<b>393.295</b>	<b>627.483</b>	<b>160.000</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>32.548.148</b>	<b>36.374.477</b>	<b>50.111.940</b>	<b>36.366.033</b>

PASSIVO	Euro	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2013	Previsione 2014
<b>A) Patrimonio netto</b>					
I. Capitale sociale		13.048.000	13.048.000	13.048.000	13.048.000
III. Riserve di rivalutazione		2.868.570	2.868.570	2.868.570	2.868.570
IV. Riserva legale		22.783	22.337	22.337	22.783
VII. Altre riserve					
- riserva straordinaria		119.474	110.998	110.998	119.474
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo		0	0	0	0
IX. Utile/perdita del periodo		(717.207)	8.922	(374.701)	7.523
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>		<b>15.341.620</b>	<b>16.058.827</b>	<b>15.675.204</b>	<b>16.066.350</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri:</b>					
2) Per imposte differite		43.962	43.962	43.962	43.963
3) Altri		5.187.798	5.185.827	4.540.315	5.185.827
<b>TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI</b>		<b>5.231.760</b>	<b>5.229.789</b>	<b>4.584.277</b>	<b>5.229.790</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>		<b>3.254.285</b>	<b>3.283.934</b>	<b>3.303.305</b>	<b>3.289.637</b>
<b>D) Debiti</b>					
3) Debiti verso banche					
-entro 12 mesi		500.000	405.663	10.264.390	879.553
-oltre 12 mesi		0	0	0	0
6) Debiti verso fornitori		4.040.050	4.391.754	5.421.498	4.391.754
10) Debiti verso il Comune di Genova					
-entro 12 mesi		1.461.625	1.792.016	2.006.253	1.460.919
-oltre 12 mesi		0	0	0	0
11) Debiti tributari		766.649	2.936.895	3.510.532	2.711.359
12) Debiti vs. istituti di previdenza e sicur. soc.		870.195	874.002	879.343	829.158
13) Altri debiti					
-entro 12 mesi		1.081.964	1.401.417	1.161.353	1.440.124
-oltre 12 mesi		0	0	0	0
<b>TOTALE DEBITI</b>		<b>8.720.483</b>	<b>11.801.747</b>	<b>23.243.369</b>	<b>11.712.867</b>
<b>E) Ratei e Risconti</b>		<b>0</b>	<b>180</b>	<b>3.305.785</b>	<b>67.389</b>
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI</b>		<b>0</b>	<b>180</b>	<b>3.305.785</b>	<b>67.389</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>32.548.148</b>	<b>36.374.477</b>	<b>50.111.940</b>	<b>36.366.033</b>

A.S.Ter. SpA

*segue: Stato Patrimoniale*

<b>CONTI D'ORDINE</b>	<b>Euro</b>	<b>30.06.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>30.06.2013</b>
Garanzie prestate Fidejussioni		0	0	0
Garanzie ricevute Fidejussioni		1.318.073	1.318.073	1.504.928
TFR presso INPS		3.926.334	3.674.305	3.413.752
<b>TOTALE CONTI D'ORDINE</b>		<b>5.244.407</b>	<b>4.992.378</b>	<b>4.918.680</b>

**AZIENDA SERVIZI TERRITORIALI GENOVA S.P.A.**

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>Euro</b>	<b>Situazione al 30.6.14</b>	<b>2013</b>	<b>Situazione al 30.6.13</b>	<b>Previsione 2014</b>
<b>A) Valore della produzione</b>					
1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni		14.171.160	29.943.526	14.711.609	30.522.073
3. Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		0	0	0	0
4. Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		123.864	306.470	0	161.598
5. Altri ricavi e proventi		63.088	68.593	16.051	76.120
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		<b>14.358.112</b>	<b>30.318.589</b>	<b>14.727.660</b>	<b>30.759.791</b>
<b>B) Costi di produzione</b>					
6. Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		1.813.398	3.602.188	1.877.831	3.737.979
7. Per servizi		2.994.294	5.935.855	2.829.232	5.999.836
8. Per godimento di beni di terzi		141.524	226.326	116.575	238.000
9. Per il personale:					
a) Salari e stipendi		6.358.249	12.501.512	6.298.918	12.682.165
b) Oneri sociali		2.310.543	4.421.627	2.315.590	4.485.979
c) Trattamento di fine rapporto		31.104	62.658	38.283	62.052
e) Altri costi		498.160	989.709	495.362	980.304
		<u>9.198.056</u>	<u>17.975.505</u>	<u>9.148.153</u>	<u>18.210.510</u>
10. Ammortamenti e svalutazioni:					
a) Ammortamento delle immob. immateriali		159.844	357.972	152.842	360.648
b) Ammortamento delle immob. materiali		216.925	542.380	265.587	517.621
d) Svalutazione dei crediti		0	252.640	100.000	0
		<u>376.770</u>	<u>1.152.992</u>	<u>518.429</u>	<u>878.269</u>
11. Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		(136.127)	51.729	(45.165)	0
12. Accantonamenti per rischi		250.000	900.000	250.000	500.000
14. Oneri diversi di gestione		210.871	462.200	235.720	472.600
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>(14.848.785)</b>	<b>(30.306.796)</b>	<b>(14.930.775)</b>	<b>(30.037.194)</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE(A - B)</b>		<b>(490.672)</b>	<b>11.793</b>	<b>(203.115)</b>	<b>722.597</b>

segue: CONTO ECONOMICO	Euro	Situazione al 30.6.14	2013	Situazione al 30.6.13	Previsione 2014
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>					
15. Proventi da partecipazioni		196.787	256.630	256.630	196.787
16. Altri proventi finanziari					
d) Proventi diversi dai precedenti:					
- altri		465	1.055	840	2.000
17. Interessi e altri oneri finanziari					
- altri		(32.001)	(85.406)	(53.552)	(60.000)
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		<b>165.251</b>	<b>172.279</b>	<b>203.918</b>	<b>138.787</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>					
19. Svalutazioni					
a) Partecipazioni		0	0	0	0
<b>TOT. RETTIFICHE DI VALORE DI ATT. FINANZIARIE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>E) Proventi e oneri straordinari</b>					
20. Proventi					
a) Sopravvenienze attive		0	0	0	0
c) Altri		0	580.000	0	0
21. Oneri					
a) Sopravvenienze passive		(253)	0	0	0
c) Minusvalenze da alienazioni		0	0	0	0
d) Altri		0	0	0	0
<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE</b>		<b>(253)</b>	<b>580.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+/-C+/-D+/-E)</b>		<b>(325.675)</b>	<b>764.072</b>	<b>803</b>	<b>861.384</b>
22. Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		(391.532)	(755.150)	(375.504)	(853.861)
<b>23. UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>		<b>(717.207)</b>	<b>8.922</b>	<b>(374.701)</b>	<b>7.523</b>

**A.S.Ter. SpA**

Situazione Economica	al 30.06.2014	al 31.12.2013	al 30.06.2013	Previsione 2014
Ricavi	14.295.024	30.249.995	14.711.609	30.683.671
Costi	- 14.011.144	- 27.791.603	- 13.926.626	- 28.186.325
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>283.880</b>	<b>2.458.392</b>	<b>784.983</b>	<b>2.497.346</b>
Ammortamenti e svalutazioni	- 376.770	- 1.152.992	- 518.429	- 878.269
Stanzamenti a fondi rischi e oneri	- 250.000	- 900.000	- 250.000	- 500.000
Saldo proventi e oneri diversi	- 147.783	- 393.607	- 219.669	- 396.480
Proventi e oneri finanziari	165.251	172.279	203.918	136.787
Rettifiche di valore di attività finanziarie	-	-	-	-
Proventi e oneri straordinari	- 253	580.000	-	-
Imposte	- 391.532	- 755.150	- 375.504	- 853.861
<b>Utile / (Perdita del periodo)</b>	<b>- 717.207</b>	<b>8.922</b>	<b>374.701</b>	<b>7.523</b>

**A.S.Ter. SpA**

Situazione Patrimoniale	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013	Previsione 2014
Immobilizzazioni	14.168.218	14.344.629	14.450.758	14.790.708
Capitale circolante netto	4.769.061	5.364.716	14.531.447	5.444.832
Trattamento di Fine Rapporto	-3.254.285	-3.283.934	-3.303.305	-3.289.637
Capitale investito (dedotte passività e TFR)	15.682.994	16.425.411	25.678.900	16.945.903
<i>coperto da:</i>				
Capitale proprio	15.341.620	16.058.827	15.675.204	16.066.350
Disponibilità monetarie nette finali				
(Indebitamento finanziario netto a breve)	<b>-341.374</b>	<b>-366.584</b>	<b>-10.003.696</b>	<b>-879.553</b>

A.S.Ter. SpA

Conto Economico	30/06/2014		31/12/2013		30/06/2013		Previsione 2014	
		%		%		%		%
<b>Riclassificazione a valore aggiunto</b>								
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	14.171.160		29.943.526		14.711.609		30.522.073	
+ Variazione rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	-		-		-		-	
+ Variazione lavori in corso su ordinazione	-		-		-		-	
+ Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	123.864		306.470		-		161.598	
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>14.295.024</b>		<b>30.249.995</b>		<b>14.711.609</b>		<b>30.683.671</b>	
- Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	- 1.813.398	-12,69%	- 3.602.188	-11,91%	- 1.877.831	-12,76%	- 3.737.979	-12,18%
+ Variazione rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	136.127	0,95%	51.729	-0,17%	45.165	0,31%	-	0,00%
- Costi per servizi e per godimento beni di terzi	- 3.135.818	-21,94%	- 6.162.182	-20,37%	- 2.945.807	-20,02%	- 6.237.836	-20,33%
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>9.481.935</b>	66,33%	<b>20.433.897</b>	67,55%	<b>9.933.136</b>	67,52%	<b>20.707.856</b>	67,49%
- Costo per il personale	- 9.198.056	-64,34%	- 17.975.505	-59,42%	- 9.148.153	-62,18%	- 18.210.510	-59,35%
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>283.880</b>	1,99%	<b>2.458.392</b>	8,13%	<b>784.983</b>	5,34%	<b>2.497.346</b>	8,14%
- Ammortamenti e svalutazioni	- 376.770	-2,64%	- 1.152.992	-3,81%	- 518.429	-3,52%	- 878.269	-2,86%
- Accantonamenti per rischi e altri accantonamenti	- 250.000	-1,75%	- 900.000	-2,98%	- 250.000	-1,70%	- 500.000	-1,63%
<b>REDDITO OPERATIVO</b>	<b>- 342.890</b>	-2,40%	<b>405.400</b>	1,34%	<b>16.554</b>	0,11%	<b>1.119.077</b>	3,65%
+ Altri ricavi e proventi	63.088	0,44%	68.593	0,23%	16.051	0,11%	76.120	0,25%
- Oneri diversi di gestione	- 210.871	-1,48%	- 462.200	-1,53%	- 235.720	-1,60%	- 472.600	-1,54%
+ Proventi finanziari	165.251	1,16%	172.279	0,57%	203.918	1,39%	138.787	0,45%
+ Saldo tra oneri finanziari e utile/perdita su cambi	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
<b>REDDITO CORRENTE</b>	<b>- 325.422</b>	-2,28%	<b>184.072</b>	0,61%	<b>803</b>	0,01%	<b>861.384</b>	2,61%
+ Proventi straordinari	-	0,00%	580.000	1,92%	-	0,00%	-	0,00%
- Oneri straordinari	- 253	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
<b>REDDITO ANTE IMPOSTE</b>	<b>- 325.675</b>	-2,28%	<b>764.072</b>	2,53%	<b>803</b>	0,01%	<b>861.384</b>	2,61%
- Imposte sul reddito	- 391.532	-2,74%	- 755.150	-2,50%	- 375.504	-2,55%	- 853.861	-2,78%
<b>REDDITO NETTO</b>	<b>- 717.207</b>	-5,02%	<b>8.922</b>	0,03%	<b>- 374.701</b>	-2,55%	<b>7.523</b>	0,02%

A.S.Ter. SpA

Conto Economico	30/06/2014		31/12/2013		30/06/2013		Previsione 2014	
		%		%		%		%
<b>Riclassificazione a costo del venduto</b>								
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	14.171.160		29.943.526		14.711.609		30.522.073	
+ Variazione rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	-		-		-		-	
+ Variazione lavori in corso su ordinazione	-		-		-		-	
+ Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	123.864		306.470		-		161.598	
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>14.295.024</b>		<b>30.249.995</b>		<b>14.711.609</b>		<b>30.683.671</b>	
+ Variazione rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	136.127	0,95%	51.729	-0,17%	45.166	0,31%	-	0,00%
- Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci destinati alla produzione	- 1.642.195	-11,49%	- 3.213.829	-10,62%	- 1.687.265	-11,47%	- 3.357.246	-10,94%
- Costi del lavoro industriale	- 8.394.146	-58,72%	- 16.239.071	-53,68%	- 8.264.442	-56,18%	- 16.451.374	-53,62%
- Ammortamenti industriali	- 146.405	-1,02%	- 400.265	-1,32%	- 194.530	-1,32%	- 376.577	-1,23%
- Spese industriali	- 2.970.092	-20,78%	- 6.495.542	-21,47%	- 2.896.455	-19,69%	- 5.967.990	-18,45%
<b>COSTO DEL VENDUTO</b>	<b>- 13.016.710</b>	<b>-91,06%</b>	<b>- 26.400.437</b>	<b>-87,27%</b>	<b>- 12.997.525</b>	<b>-88,35%</b>	<b>- 26.153.187</b>	<b>-85,23%</b>
<b>UTILE LORDO INDUSTRIALE</b>	<b>1.278.314</b>	<b>8,94%</b>	<b>3.849.559</b>	<b>12,73%</b>	<b>1.714.084</b>	<b>11,65%</b>	<b>4.530.484</b>	<b>14,77%</b>
- Spese commerciali	- 21.062	-0,15%	- 12.334	-0,04%	- 44	0,00%	- 3.000	-0,01%
- Spese di ricerca e sviluppo	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
- Spese generali e amministrative	- 1.600.142	-11,19%	- 3.431.824	-11,34%	- 1.697.485	-11,54%	- 3.408.407	-11,11%
<b>REDDITO OPERATIVO</b>	<b>- 342.890</b>	<b>-2,40%</b>	<b>405.400</b>	<b>1,34%</b>	<b>16.554</b>	<b>0,11%</b>	<b>1.119.077</b>	<b>3,65%</b>
+ Altri ricavi e proventi	63.088	0,44%	68.593	0,23%	16.051	0,11%	76.120	0,25%
- Oneri diversi di gestione	- 210.871	-1,48%	- 462.200	-1,53%	- 235.720	-1,60%	- 472.600	-1,54%
+ Proventi finanziari	165.251	1,16%	172.279	0,57%	203.918	1,39%	138.787	0,45%
+ Saldo tra oneri finanziari e utile/perdita su cambi	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
<b>REDDITO CORRENTE</b>	<b>- 325.422</b>	<b>-2,28%</b>	<b>184.072</b>	<b>0,61%</b>	<b>803</b>	<b>0,01%</b>	<b>661.384</b>	<b>2,81%</b>
+ Proventi straordinari	-	0,00%	580.000	1,92%	-	0,00%	-	0,00%
- Oneri straordinari	- 253	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
<b>REDDITO ANTE IMPOSTE</b>	<b>- 325.675</b>	<b>-2,28%</b>	<b>764.072</b>	<b>2,53%</b>	<b>803</b>	<b>0,01%</b>	<b>661.384</b>	<b>2,81%</b>
- Imposte sul reddito	- 391.532	-2,74%	- 755.150	-2,74%	- 375.504	-2,55%	- 853.861	-2,78%
<b>REDDITO NETTO</b>	<b>- 717.207</b>	<b>-5,02%</b>	<b>8.922</b>	<b>0,03%</b>	<b>- 374.701</b>	<b>-2,55%</b>	<b>7.523</b>	<b>0,02%</b>

A.S.Ter. SpA

Conto Economico	30/06/2014		31/12/2013		30/06/2013		Previsione 2014	
		%		%		%		%
<b>Riclassificazione a ricavi e costi variabili</b>								
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	14.171.160		29.943.526		14.711.609		30.522.073	
+ Variazione rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	-		-		-		-	
+ Variazione lavori in corso su ordinazione	-		-		-		-	
+ Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	123.864		306.470		-		161.598	
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>14.295.024</b>		<b>30.249.995</b>		<b>14.711.609</b>		<b>30.683.671</b>	
+ Variazione rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	136.127	0,95%	51.729	-0,17%	45.166	0,31%	-	0,00%
- Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	- 1.813.398	-12,69%	- 3.602.188	-11,91%	- 1.877.831	-12,76%	- 3.737.979	-12,18%
- Prest. ser. a caratt tecnico e trasporti	- 2.120.880	-14,84%	- 4.275.810	-14,13%	- 2.032.748	-13,82%	- 4.493.836	-14,65%
- Costi del lavoro industriale	- 8.394.146	-58,72%	- 16.239.071	-53,68%	- 8.264.442	-56,18%	- 16.451.375	-53,62%
- Ammortamenti mezzi e attrez.	- 94.575	-0,66%	- 238.375	-0,79%	- 115.714	-0,79%	- 249.780	-0,81%
- Altre Spese variabili	- 399.186	-2,79%	- 898.517	-2,97%	- 400.709	-2,72%	- 569.154	-1,85%
<b>COSTI VARIABILI</b>	<b>12.686.058</b>	-88,74%	<b>25.305.689</b>	-83,66%	<b>12.646.278</b>	-85,96%	<b>25.502.124</b>	-83,11%
<b>MARGINE DI CONTRIBUZIONE</b>	<b>1.608.967</b>	11,26%	<b>4.944.306</b>	16,34%	<b>2.065.331</b>	14,04%	<b>5.181.547</b>	16,89%
- Costi Fissi	- 1.951.856	-13,65%	- 4.538.906	-15,00%	- 2.048.777	-13,93%	- 4.062.470	-13,24%
<b>REDDITO OPERATIVO</b>	<b>342.890</b>	-2,40%	<b>405.400</b>	1,34%	<b>16.554</b>	0,11%	<b>1.119.077</b>	3,65%
+ Altri ricavi e proventi	63.088	0,44%	68.593	0,23%	16.051	0,11%	76.120	0,25%
- Oneri diversi di gestione	- 210.871	-1,48%	- 462.200	-1,53%	- 235.720	-1,60%	- 472.600	-1,54%
+ Proventi finanziari	165.251	1,16%	172.279	0,57%	203.918	1,39%	138.787	0,45%
+ Saldo tra oneri finanziari e utile/perdita su cambi	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
<b>REDDITO CORRENTE</b>	<b>325.422</b>	-2,28%	<b>184.072</b>	0,61%	<b>803</b>	0,01%	<b>861.384</b>	2,81%
+ Proventi straordinari	-	0,00%	580.000	1,92%	-	0,00%	-	0,00%
- Oneri straordinari	- 253	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
<b>REDDITO ANTE IMPOSTE</b>	<b>325.675</b>	-2,28%	<b>764.072</b>	2,53%	<b>803</b>	0,01%	<b>861.384</b>	2,81%
- Imposte sul reddito	- 391.532	-2,74%	- 755.150	-2,50%	- 375.504	-2,55%	- 853.861	-2,78%
<b>REDDITO NETTO</b>	<b>717.207</b>	-5,02%	<b>8.922</b>	0,03%	<b>374.701</b>	-2,55%	<b>7.523</b>	0,02%

**A.S.Ter. SpA**

Stato Patrimoniale	al 30/06/2014	31/12/2013	al 30/06/2013	Previsione 2014
<b>Riclassificazione finanziaria</b>				
<b>1) Attivo circolante</b>				
1.1) Liquidità immediate	158.626	39.079	260.694	0
1.2) Liquidità differite	16.229.135	20.134.728	34.020.882	19.734.139
Crediti esigibili entro l'anno	16.011.814	19.911.288	33.569.923	19.729.139
Risconti annuali	217.321	223.440	450.959	5.000
1.3) Rimanenze	1.242.314	1.106.186	1.203.082	1.106.186
<b>2) Attivo immobilizzato</b>				
2.1) Immobilizzazioni immateriali (*)	1.103.003	1.184.892	1.129.184	1.020.841
Risconti pluriennali	169.855	169.855	176.524	155.000
2.2) Immobilizzazioni materiali	11.880.168	11.970.577	12.136.492	12.580.706
2.3) Immobilizzazioni finanziarie	1.185.047	1.189.160	1.185.082	1.189.160
2.4) Crediti esigibili oltre l'anno	580.000	580.000	1.185.082	580.000
<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>32.548.148</b>	<b>36.374.477</b>	<b>51.297.022</b>	<b>36.366.033</b>
<b>1) Passività correnti</b>	<b>8.720.483</b>	<b>11.801.927</b>	<b>26.549.154</b>	<b>11.780.256</b>
<b>2) Passività consolidate</b>	<b>8.486.045</b>	<b>8.513.723</b>	<b>7.887.582</b>	<b>8.519.427</b>
<b>3) Patrimonio netto</b>	<b>15.341.620</b>	<b>16.058.827</b>	<b>15.675.204</b>	<b>16.066.350</b>
<b>CAPITALE ACQUISITO</b>	<b>32.548.148</b>	<b>36.374.477</b>	<b>50.111.940</b>	<b>36.366.033</b>

# A.S.Ter. SpA

INDICATORI ECONOMICI						
<b>ROE (Return On Equity)</b>						
		30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014	Valore di Riferimento
Numeratore						
Grandezza	Provenienza					
Utile (Perdita) d'esercizio	E.23 (CE)	- 717.207	8.922	- 374.701	7.523	
Denominatore						
Grandezza	Provenienza					
Patrimonio Netto	A (SP-att)	15.341.620	16.058.827	15.675.204	16.066.350	
ROE:		-4,67%	0,06%	-2,39%	0,05%	5,00%
<b>ROI (Return On Investment)</b>						
Numeratore						
Grandezza	Provenienza					
Reddito operativo	Reddito operativo (CE-rici)					
Denominatore						
Grandezza	Provenienza					
Capitale Investito Netto	Totale attivo (SP-att)					
		30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014	Valore di Riferimento
Reddito operativo		- 342.890	405.400	16.554	1.119.077	
Capitale Investito Netto		15.682.994	16.425.411	25.678.900	16.945.903	
ROI:		-2,19%	2,47%	0,06%	6,60%	8,00%
<b>ROS (Return On Sale)</b>						
		30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014	Valore di Riferimento
Numeratore						
Grandezza	Provenienza					
Reddito Operativo	A-B (CE)	- 342.890	405.400	16.554	1.119.077	
Denominatore						
Grandezza	Provenienza					
Ricavi delle vendite	A.1 (CE) oppure A.1 + A.3 (CE)	14.171.160	29.943.526	14.711.609	30.522.073	
ROS:		-2,42%	1,35%	0,11%	3,67%	6,00%
<b>EBITDA (Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization)</b>						
		30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014	
Grandezza	Provenienza					
Margine lordo + Altri Ricavi - Oneri diversi	Margine lordo operativo (CE-rici) + A.5 (CE) - B.14 (CE)					
Margine lordo operativo		283.880	2.458.392	784.983	2.497.346	
+ Altri ricavi		63.088	68.593	16.051	76.120	
- Oneri diversi		- 210.871	- 462.200	- 235.720	- 472.600	
EBITDA:		136.097	2.064.785	565.314	2.100.866	

## A.S.Ter. SpA

EBIT (Earnings Before Interest and Tax)						
Grandezza	Provenienza					
Reddito operativo + Altri ricavi -- Oneri diversi	Reddito operativo (CE-rici) + A.5 (CE)- B.14 (CE)					
		30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014	
Reddito operativo		- 342.890	405.400	16.554	1.119.077	
+ Altri ricavi		63.088	68.593	16.051	76.120	
- Oneri diversi		- 210.871	- 462.200	- 235.720	- 472.600	
<b>EBIT:</b>		<b>- 490.672</b>	<b>11.793</b>	<b>- 203.115</b>	<b>722.597</b>	
<b>MOL (Margine Operativo Lordo)</b>						
Numeratore		30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014	Valore di Riferimento
Grandezza	Provenienza					
Reddito Operativo ante ammortamenti	A-B (CE)	283.880	2.458.392	784.983	2.497.346	
Denominatore						
Grandezza	Provenienza					
Ricavi delle vendite	A.1 (CE) oppure A.1 + A.3 (CE)	14.171.160	29.943.526	14.711.609	30.522.073	
<b>MOL:</b>		<b>2,00%</b>	<b>8,21%</b>	<b>5,34%</b>	<b>8,18%</b>	<b>&gt;10%</b>
<b>Oneri Finanziari su Fatturato:</b>						
Numeratore		30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014	Valore di Riferimento
Grandezza	Provenienza					
Oneri Finanziari	A-B (CE)	32.001	85.406	53.552	60.000	
Denominatore						
Grandezza	Provenienza					
Ricavi delle vendite	A.1 (CE) oppure A.1 + A.3 (CE)	14.171.160	29.943.526	14.711.609	30.522.073	
<b>Indice:</b>		<b>0,23%</b>	<b>0,29%</b>	<b>0,36%</b>	<b>0,20%</b>	<b>&lt;1%</b>

# A.S.Ter. SpA

<b>INDICATORI PATRIMONIALI</b>						
<b>Margine di Struttura Primario</b>						
Grandezza	Provenienza					
Patrimonio netto – Immobilizzazioni	A (SP-pass) – B (SP-att)					
		30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014	
	Patrimonio netto	15.341.620	16.058.827	15.675.204	16.066.350	
	– Immobilizzazioni	- 14.168.218	- 14.344.629	- 14.450.758	- 14.790.708	
	<b>Totale:</b>	<b>1.173.402</b>	<b>1.714.198</b>	<b>1.224.446</b>	<b>1.275.642</b>	
<b>Indice di Struttura Primario (Copertura delle Immobilizzazioni)</b>						
		30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014	Valore di Riferimento
Numeratore						
Grandezza	Provenienza					
Capitale Proprio	SP-pass	15.341.620	16.058.827	15.675.204	16.066.350	
Denominatore						
Grandezza	Provenienza					
Attivo Imm. Netto	B (SP-att)	14.168.218	14.344.629	14.450.758	14.790.708	
	<b>Indice:</b>	<b>108,28%</b>	<b>111,95%</b>	<b>108,47%</b>	<b>108,62%</b>	<b>&gt;100%</b>
<b>Margine di Struttura Secondario</b>						
		30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014	
Grandezza	Provenienza					
Patrimonio netto + Passività consolidate - Immobilizzazioni	A (SP-pass) + Passività consolidate (SP-rici) – B (SP-att)					
	Patrimonio netto	15.341.620	16.058.827	15.675.204	16.066.350	
	Passività consolidate	8.486.045	8.513.723	7.887.582	8.519.427	
	– Immobilizzazioni	- 14.168.218	- 14.344.629	- 14.450.758	- 14.790.708	
	<b>Totale:</b>	<b>9.659.447</b>	<b>10.227.921</b>	<b>9.112.028</b>	<b>9.795.069</b>	
<b>Indice di Struttura Secondario</b>						
		30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014	Valore di Riferimento
Numeratore						
Grandezza	Provenienza					
Patrimonio netto + Passività Consolidate	A (SP-pass)	23.827.665	24.572.550	23.562.786	24.585.777	
Denominatore						
Grandezza	Provenienza					
Immobilizzazioni	B (SP-att)	14.168.218	14.344.629	14.450.758	14.790.708	
	<b>Indice:</b>	<b>168,18%</b>	<b>171,30%</b>	<b>163,06%</b>	<b>166,22%</b>	<b>&gt;120%</b>

## A.S.Ter. SpA

<b>Rapporto tra Mezzi Propri e Capitale Investito</b>						
Numeratore						
Grandezza	Provenienza					
Patrimonio netto	A (SP-pass)					
Denominatore						
Grandezza	Provenienza					
Totale attivo	Totale attivo (SP-att)					
		30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014	Valore di Riferimento
	Patrimonio netto	15.341.620	16.058.827	15.675.204	16.066.350	
	Totale attivo	32.548.148	36.374.477	50.111.940	36.366.033	
	Indice:	47,14%	44,15%	31,28%	44,18%	>30%
<b>Rapporto di Indebitamento</b>						
Numeratore						Valore di Riferimento
Grandezza	Provenienza					
Totale passivo - Patrimonio netto	Totale passivo - A (SP-pass)					
Denominatore						
Grandezza	Provenienza					
Totale attivo	Totale attivo (SP-att)					
		30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014	Valore di Riferimento
	Totale passivo - Patrimonio netto	17.206.528	20.315.650	34.436.736	20.299.683	
	Totale attivo	32.548.148	36.374.477	50.111.940	36.366.033	
	Indice:	52,86%	55,85%	68,72%	55,82%	<70%

## A.S.Ter. SpA

INDICATORI DI LIQUIDITA'						
<b>Indipendenza Finanziaria:</b>						
		30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014	Valore di Riferimento
Numeratore						
Grandezza	Provenienza					
Capitale Proprio	SP-pass	15.341.620	16.058.827	15.675.204	16.066.350	
Denominatore						
Grandezza	Provenienza					
Totale Attivo	SP-att	32.548.148	36.374.477	50.111.940	36.366.033	
	Indice:	47,14%	44,15%	31,28%	44,18%	> 20%
<b>Margine di Liquidità Primario</b>						
Grandezza	Provenienza	30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014	
Liquidità immediate – Passività correnti	Liquidità immediate - Passività correnti (SP-ric)					
	Liquidità immediate	158.626	39.079	260.694	-	
	- Passività correnti	- 8.720.483	- 11.801.927	- 26.549.154	- 11.780.256	
	Totale:	- 8.561.857	- 11.762.848	- 26.288.460	- 11.780.256	
<b>Indice di Liquidità Primario</b>						
		30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014	Valore di Riferimento
Numeratore						
Grandezza	Provenienza					
Liquidità immediate	Liquidità immediate (SP-ric)	158.626	39.079	260.694	-	
Denominatore						
Grandezza	Provenienza					
Passività Correnti	Passività correnti (SP-ric)	8.720.483	11.801.927	26.549.154	11.780.256	
	Indice:	1,82%	0,33%	0,98%	0,00%	>1%
<b>Margine di Liquidità Secondario o Margine di Tesoreria</b>						
Grandezza	Provenienza					
Liquidità immediate + Liquidità differite – Passività correnti	Liquidità immediate + Liquidità differite (SP-ric) - Passività correnti (SP-ric)					
		30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014	
	Liquidità immediate	158.626	39.079	260.694	-	
	+ Liquidità differite	16.229.135	20.134.728	34.020.882	19.734.139	
	- Passività correnti	- 8.720.483	- 11.801.927	- 26.549.154	- 11.780.256	
	Totale:	7.667.277	8.371.880	7.732.423	7.953.884	

## A.S.Ter. SpA

Indice di Liquidità Secondario		30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014	Valore di Riferimento
Numeratore						
Grandezza	Provenienza					
Liquidità immediate + Liquidità differite	Liquidità immediate + Liquidità differite (SP-ric)	16.387.760	20.173.807	34.281.577	19.734.139	
Denominatore						
Grandezza	Provenienza					
Passività Correnti	Passività correnti (SP-ric)	8.720.483	11.801.927	26.549.154	11.780.256	
	Indice:	187,92%	170,94%	129,12%	167,52%	>120%
<b>Capitale Circolante Netto Finanziario</b>						
Grandezza	Provenienza					
Liquidità immediate + Liquidità differite + Rimanenze - Passività correnti	Liquidità imm. + Liquidità diff. + Rimanenze (SP-ric) - Passività correnti (SP-ric)					
		30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014	Valore di Riferimento
	Liquidità immediate	158.626	39.079	260.694	-	
	+ Liquidità differite	16.229.135	20.134.728	34.020.882	19.734.139	
	+ Rimanenze	1.242.314	1.106.186	1.203.082	1.106.186	
	- Passività correnti	- 8.720.483	- 11.801.927	- 26.549.154	- 11.780.256	
	Totale:	8.909.591	9.478.066	8.935.505	9.060.070	> 0
<b>Indice di Disponibilità (current ratio)</b>						
Numeratore						
Grandezza	Provenienza					
Attivo circolante	Liquidità immediate + Liquidità differite escl ratei e risc(SP-ric) ) + Rimanenze (SP-ric)	17.412.754	21.056.553	35.033.699	20.835.325	
Denominatore						
Grandezza	Provenienza					
Passività Correnti	Passività correnti (SP-ric)	8.720.483	11.801.927	26.549.154	11.780.256	
	Indice:	199,68%	178,42%	131,96%	176,87%	>120%
<b>Indice di Liquidità o Tesoreria (acid test)</b>						
Numeratore						
Grandezza	Provenienza					
Attivo circolante (escluso mag)	Liquidità immediate + Liquidità differite escl ratei e risc(SP-ric)	16.170.440	19.950.367	33.830.617	19.729.139	
Denominatore						
Grandezza	Provenienza					
Passività Correnti	Passività correnti (SP-ric)	8.720.483	11.801.927	26.549.154	11.780.256	
	Indice:	185,43%	169,04%	127,43%	167,48%	>100%

**A.S.Ter. SpA**

<b>INDICATORI DI SVILUPPO DEL FATTURATO</b>					
<b>Variazione dei Ricavi</b>					
Numeratore		30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014
Grandezza	Provenienza				
Ricavi delle vendite dell'anno "n" - ricavi delle vendite dell'anno "n-1"	A.1 (CE anno n) - A.1 (CE anno n-1)	540.449	3.156.423	1.204.153	578.547
Denominatore					
Grandezza	Provenienza				
Ricavi delle vendite dell'anno n-1	A.1 (CE anno n-1) oppure A.1 + A.3 (CE anno n-1)	14.711.609	33.099.949	15.915.762	29.943.526
	Indice:	-3,67%	-9,54%	-7,57%	1,93%
<b>INDICATORI DI PRODUTTIVITÀ</b>					
<b>Costo del Lavoro su Ricavi</b>					
Numeratore					
Grandezza	Provenienza				
Costo per il personale	B.9 (CE)				
Denominatore					
Grandezza	Provenienza				
Ricavi delle vendite	A.1 (CE) oppure A.1 + A.3 (CE)				
		30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014
	Costo per il personale	9.198.056	17.975.505	9.148.153	18.210.510
	Ricavi delle vendite	14.171.160	29.943.526	14.711.609	30.522.073
	Indice:	64,91%	60,03%	62,18%	59,66%
<b>Valore Aggiunto Operativo per Dipendente</b>					
Numeratore					
Grandezza	Provenienza				
Valore aggiunto operativo	Valore aggiunto (CE-rici) + A.5 (CE)				
Denominatore					
Grandezza	Provenienza				
Numero medio di dipendenti	Nota integrativa				
		30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014
	Valore aggiunto operativo	9.545.024	20.502.490	9.949.187	20.783.976
	Numero medio di dipendenti	390	394	394	388
	Indice:	24,474	52,037	25,252	53,567

# A.S.Ter. SpA

Crediti V/Clienti Terzi su Capitale Investito					
Numeratore		30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014
Grandezza	Provenienza				
Crediti V/Clienti Terzi	Crediti(SP-att)	619.088	951.416	1.010.257	261.416
Denominatore					
Grandezza	Provenienza				
Capitale Investito Netto	Totale attivo (SP-att)	15.682.994	16.425.411	25.678.900	16.945.903
	Indice:	3,95%	5,79%	3,93%	1,54%
Crediti V/Clienti Terzi e Comune su Capitale Investito					
Numeratore		30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014
Grandezza	Provenienza				
Crediti V/Clienti Terzi e Comune	Crediti(SP-att)	14.291.024	18.129.912	31.035.656	18.085.021
Denominatore					
Grandezza	Provenienza				
Capitale Investito Netto	Totale attivo (SP-att)	15.682.994	16.425.411	25.678.900	16.945.903
	Indice:	91,12%	110,38%	120,86%	106,72%
Crediti V/Clienti Terzi e Comune su Vendite Nette					
Numeratore		30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014
Grandezza	Provenienza				
Crediti V/Clienti Terzi e Comune	Crediti(SP-att)	14.291.024	18.129.912	31.035.656	18.085.021
Denominatore					
Grandezza	Provenienza				
Ricavi delle vendite	A.1 (CE) oppure A.1 + A.3 (CE)	14.171.160	29.943.526	14.711.609	30.522.073
	Indice:	100,85%	60,55%	210,96%	59,25%
Costo del Capitale Immobilizzato in crediti					
Tasso di interesse annuo su debiti a breve (banche)		30.06.2014 2,80%	Anno 2013 2,20%	30.06.2013 2,50%	Previsione 2014 2,80%
Perdite su crediti/ Vendite Nette *100					
Numeratore		30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014
Grandezza	Provenienza				
Utilizzo f.do sval. Crediti	Crediti(SP-att)	-	66.737	13.630	-
Denominatore					
Grandezza	Provenienza				
Ricavi delle vendite	A.1 (CE) oppure A.1 + A.3 (CE)	14.171.160	29.943.526	14.711.609	30.522.073
	Indice:	0,00%	0,22%	0,09%	0,00%

# A.S.Ter. SpA

Fornitori		30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014
Numeratore		30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014
Grandezza	Provenienza				
Debiti V/Fornitori	Debiti (SP-pass)	4.040.050	4.391.754	5.421.498	4.391.754
Denominatore					
Grandezza	Provenienza				
Capitale Investito Netto	Totale attivo (SP-att)	15.682.994	16.425.411	25.678.900	16.945.903
	Indice:	25,76%	26,74%	21,11%	25,92%
Numeratore		30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014
Grandezza	Provenienza				
Debiti V/Fornitori	Debiti (SP-pass)	4.040.050	4.391.754	5.421.498	4.391.754
Denominatore					
Grandezza	Provenienza				
Acquisti	C.E. (Mat. Prime + Servizi+God. Beni Terzi)	4.949.216	9.764.369	4.823.638	9.975.815
	Indice:	81,63%	44,98%	112,39%	44,02%
<b>Durata media crediti totali (ed esclusione di SportIngenova)</b> 385]					
Numeratore		30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014
Grandezza	Provenienza				
Crediti V/Clienti Terzi e Comune *385	Crediti(SP-att)	13.601.303	17.440.191	31.035.656	18.085.021
Denominatore					
Grandezza	Provenienza				
Ricavi delle vendite	A.1 (CE) oppure A.1 + A.3 (CE)	14.171.160	28.943.526	14.711.609	30.522.073
	Indice:	350,32	212,59	770,01	216,27

## A.S.Ter. SpA

<b>Durata media crediti (ed esclusione di SportIngenova)</b>					
365					
Numeratore		30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014
Grandezza	Provenienza				
Crediti V/Clienti Terzi*365	Crediti(SP-att)	619.088	261.695	320.536	261.416
Denominatore					
Grandezza	Provenienza				
Ricavi delle vendite Clienti Terzi	A.1 (CE) oppure A.1 + A.3 (CE)	#RIFI	518.746	258.729	1.604.541
	Indice:	#RIFI	184,13	452,19	59,47
<b>Durata media crediti Cliente Comune</b>					
365					
Numeratore		30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014
Grandezza	Provenienza				
Crediti V/Cliente Comune*365	Crediti(SP-att)	13.671.936	17.178.496	30.025.399	17.823.605
Denominatore					
Grandezza	Provenienza				
Ricavi delle vendite Cliente Comune	A.1 (CE) oppure A.1 + A.3 (CE)	8.491.319	29.424.779	14.452.880	28.888.302
	Indice:	587,69	213,09	758,28	225,20
<b>Durata media debiti</b>					
365					
Numeratore		30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014
Grandezza	Provenienza				
Debiti V/Fornitori*365	Debiti(SP-pass)	4.040.050	4.391.754	5.421.498	4.391.754
Denominatore					
Grandezza	Provenienza				
Acquisti	C.E. (Mat. Prime + Servizi+God. Beni Terzi)	4.949.216	9.764.369	4.823.638	9.975.815
	Indice:	297,95	164,17	410,24	160,69
<b>Rotazione delle rimanenze sui ricavi</b>					
Numeratore		30.06.2014	Anno 2013	30.06.2013	Previsione 2014
Ricavi delle vendite	A.1 (CE) oppure A.1 + A.3 (CE)	14.171.160	29.943.526	14.711.609	30.522.073
Denominatore					
Grandezza	Provenienza				
Rimanenze	Rimanenze (SP)	1.242.314	1.106.186	1.203.082	1.106.186
	Indice:	11,41	27,07	12,23	27,59

## A.S.Ter. SpA

<b>Giorni di scorta media</b>						
365						
<b>Numeratore</b>		<b>30.06.2014</b>	<b>Anno 2013</b>	<b>30.06.2013</b>	<b>Previsione 2014</b>	
Rimanenze di materie prime esclusi i Lavori in corso	Provenienza					
	Rimanenze (SP)	1.242.314	1.106.186	1.203.082	1.106.186	
<b>Denominatore</b>						
Ricavi delle vendite	A.1 (CE) oppure					
	A.1 + A.3 (CE)	14.171.160	29.943.526	14.711.609	30.522.073	
Indice:		32,00	13,48	29,85	13,23	
<b>Rotazione delle rimanenze sui costi</b>						
<b>Numeratore</b>		<b>30.06.2014</b>	<b>Anno 2013</b>	<b>30.06.2013</b>	<b>Previsione 2014</b>	
Costo delle merci vendute - Acquisti Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	Provenienza					
	C.E. (Mat. Prime)	1.813.398	3.602.188	1.877.831	3.737.979	
<b>Denominatore</b>						
Rimanenze di materie prime esclusi i Lavori in corso	Provenienza					
	Rimanenze (SP)	1.242.314	1.106.186	1.203.082	1.106.186	
Indice:		1,46	3,26	1,56	3,38	



**bagni marina genovese  
s.r.l.**

# ***bagni marina genovese***

***Bagni Marina Genovese Srl***

## ***Bagni Marina Genovese Srl Relazione di sintesi 2013***

Il percorso di riorganizzazione della BMG Srl ,avviato con l'approvazione da parte del Consiglio Comunale , del Piano industriale relativo al triennio 2013/ 2015 , ha visto un primo raggiungimento degli obiettivi prefissati, primo fra tutti ,posto quale condizione prioritaria, il raggiungimento del sostanziale equilibrio di bilancio relativo all' annualità 2013

**Le principali azioni portate a compimento nel corso del 2013**, che hanno contribuito al risultato di cui sopra sono state:

- 1) Trasformazione di Bagni Marina Genovese da SpA a Srl  
Riduzione dei costi del Consiglio di Amministrazione, per l'adeguamento del compenso del Presidente e Amministratore Delegato, con l'inserimento di Consiglieri dipendenti della Civica Amministrazione, privi di compenso, e individuazione del Revisore unico.
- 2) Avvio di un importante percorso di recupero dell'efficienza consistente in una gestione virtuosa delle risorse, con particolare attenzione rivolta al numero di lavoratori chiamati alle attività, nei periodi di Alta e Bassa Stagione, di recupero crediti, di ottimizzazione dei costi, di contrazione delle spese.
- 3) Adeguamento del contratto di servizio fermo al 2001, anno di costituzione della società con un incremento dei s rimborsi da parte della Direzione Sport e Demanio per l'attività di gestione spiagge libere e della Direzione Servizi alla persona per l'accoglienza dei Laboratori Educativi Territoriali (LET) e dei Centri estivi per anziani.
- 4) Pensionamento del personale dipendente ,si tratta di due gestori full time che hanno raggiunto i requisiti di legge .
- 5) Incremento dei ricavi da affitto dei locali commerciali attraverso la gara per l'assegnazione biennale con possibilità di proroga, per la gestione dello stabilimento e ristorante Janua a Vesima, dei ristoranti San Nazaro e Scogliera a Nervi e del Chiosco di levante a San Nazaro;

Ricordo che i risparmi prodotti dalle azioni 1 e 4 dalla modifica del consiglio di amministrazione e del pensionamento del personale hanno inciso soltanto per 5 mensilità.

**Il 2014 vedrà portare a regime, le azioni di cui sopra.**

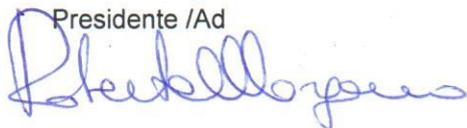
Inoltre si prevedono nel corso del 2014 le seguenti azioni migliorative

- a) Incremento degli introiti attraverso offerte attività ludiche e sportive all'interno degli stabilimenti, promozione pubblicitaria e pacchetti turistici da promuovere in sinergia con il settore turismo del Comune.
- b) Valorizzazione delle strutture in concessione alla Società. (ristrutturazione campo di calcio San Nazaro; riorganizzazione spazi e volumetrie esistenti lato ponente San Nazaro; riorganizzazione spazi in struttura a Scogliera e sinergia stabilimento Scogliera/ Parchi / Musei)

- c) Gara per l'assegnazione del chiosco di ponente dello stabilimento San Nazaro.
- d) Ricerca di eventuali flessibilità orarie per produrre un miglioramento dell'attività nei mesi estivi, e gestione della programmazione ferie, da attuarsi attraverso un costante dialogo con le OO.SS.
- e) Ricerca con l'Amministrazione Comunale e le OO SS delle strade che consentano di attivare la mobilità tra Comune e BMG e/o mobilità tra BMG e Società partecipate per consentire un diverso inserimento del personale inidoneo per età o per indisposizioni fisiche.
- f) Revisione e adeguamento del contratto di servizio .

Roberta Morgano

Presidente /Ad



Genova, 5 febbraio

## RELAZIONE SEMESTRALE

Gennaio - Giugno 2014

A seguito del risultato ottenuto nel 2013 , anno in cui Bagni Marina Genovese srl, chiude per la prima volta , dopo diversi anni, il proprio esercizio in utile, sebbene i ricavi caratteristici siano rimasti pressochè invariati rispetto all'anno precedente, il primo semestre 2014 esprime un andamento coerente con i contenuti del piano industriale 2013/ 2015 approvato dal Consiglio Comunale, ove si dichiara che la mission societaria è quella di consentire un uso delle proprie strutture, alla collettività, congruo e socialmente sostenibile , senza mirare al mero profitto, e agendo su:

- proposta organizzativa
- azioni strategiche
- azioni di prospettiva

e con gli impegni e gli obiettivi che il CdA si è prefissato:

- mantenimento dell'equilibrio di bilancio
- contenimento della spesa
- incremento dei ricavi

a cui vanno aggiunti gli obiettivi puntuali dell'anno in corso, raggiunti nel primo semestre:

- creazione di un centro estivo presso lo stabilimento San Nazaro
- installazione e offerta del collegamento gratuito wi fi all'utenza dei bagni San Nazaro
- incremento delle funzioni di socialità

E' tuttavia necessario ricordare che la capacità della Società di pianificare la propria gestione e la propria politica finanziaria, nonché di monitorare costantemente i propri risultati , si esprime

**Sede Legale**

Via G. d'Annunzio, 27 - 16121 - Genova  
Reg. Imp. c.f. e .p.IVA 01226520995  
R.E.A. n. Ge 393528 - Capitale sociale €10.000,00

**Sede Amministrativa**

C.so Italia, 5 - 16145 - Genova  
Tel. 010 3620302 Fax 010 310285  
E-mail [info@bagnimarinagenovese.it](mailto:info@bagnimarinagenovese.it)

**Bagni San Nazaro**

C.so Italia, 5 - 16145 - Genova  
Tel. 010 3620302 Fax. 010 310285  
E-mail [sanazaro@bagnimarinagenovese.it](mailto:sanazaro@bagnimarinagenovese.it)

**Bagni Scogliera**

Passeggiata A.Garibaldi, 10 16167 Genova  
Tel. & Fax. 010 321984  
E-mail [scogliera@bagnimarinagenovese.it](mailto:scogliera@bagnimarinagenovese.it)

principalmente nella sua attività stagionale, ovvero nei mesi di giugno, luglio, agosto e settembre, periodo in cui tutto il personale dipendente con contratto partime verticale è in servizio, con l'aggiunta di ulteriori unità addette alla vigilanza dei bagnanti, e sempre coniugando le azioni di miglioramento prefissate, con l'influenza delle condizioni determinate dai fenomeni climatici che si susseguono, non dipendendenti dalla volontà e/o capacità di alcuno.

Pertanto, a un mese dall'avvio della stagione balneare, le informazioni relative ai dati di competenza del primo semestre, offrono una lettura limitatamente significativa.

  
Roberta Morgano

Genova, 30/7/2014

**BAGNI MARINA GENOVESE SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA  
A SOCIO UNICO  
SOGGETTA A DIREZIONE E COORDINAMENTO DEL COMUNE DI GENOVA**

**Via D'Annunzio 27 - 16121 Genova**

\*\*\*

**PARERE DEL SINDACO UNICO AI SENSI DELL'ART. 19 DEL REGOLAMENTO SUI  
CONTROLLI DELLE SOCIETÀ PARTECIPATE DAL COMUNE DI GENOVA  
APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 17 DEL 9 APRILE 2013.**

Signor Socio

ai sensi di statuto nel corso del primo semestre 2014 ho 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.

Nell'ambito dell'attività di vigilanza ho vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Ho partecipato alle assemblee dei Soci ed alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e sulla base delle informazioni disponibili non ho 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.

Ho acquisito dagli Amministratori durante le riunioni svolte informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo e, in base alle informazioni acquisite, non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia 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 ho osservazioni particolari da riferire.

Ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia 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 a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire.

Nell'ambito dell'attività di revisione ai sensi art. 2409 bis Codice civile ho verificato con periodicità almeno trimestrale la regolare tenuta della contabilità sociale e, con opportuni riscontri a campione, la corretta rilevazione di fatti di gestione.

Stante il limitato tempo a disposizione non è stato possibile porre in essere le ordinarie procedure di revisione del bilancio, e con tale limitazione la sottoscritta ha provveduto ad esaminare i dati contenuti nella situazione infrannuale al 30.06.2014 predisposta dall'Organo Amministrativo.

**BAGNI MARINA GENOVESE SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA  
A SOCIO UNICO  
SOGGETTA A DIREZIONE E COORDINAMENTO DEL COMUNE DI GENOVA**

**Via D'Annunzio 27 - 16121 Genova**

\*\*\*

**PARERE DEL SINDACO UNICO AI SENSI DELL'ART. 19 DEL REGOLAMENTO SUI  
CONTROLLI DELLE SOCIETÀ PARTECIPATE DAL COMUNE DI GENOVA  
APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 17 DEL 9 APRILE 2013.**

Signor Socio

ai sensi di statuto nel corso del primo semestre 2014 ho 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.

Nell'ambito dell'attività di vigilanza ho vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Ho partecipato alle assemblee dei Soci ed alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e sulla base delle informazioni disponibili non ho 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.

Ho acquisito dagli Amministratori durante le riunioni svolte informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo e, in base alle informazioni acquisite, non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia 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 ho osservazioni particolari da riferire.

Ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia 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 a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire.

Nell'ambito dell'attività di revisione ai sensi art. 2409 bis Codice civile ho verificato con periodicità almeno trimestrale la regolare tenuta della contabilità sociale e, con opportuni riscontri a campione, la corretta rilevazione di fatti di gestione.

Stante il limitato tempo a disposizione non è stato possibile porre in essere le ordinarie procedure di revisione del bilancio, e con tale limitazione la sottoscritta ha provveduto ad esaminare i dati contenuti nella situazione infrannuale al 30.06.2014 predisposta dall'Organo Amministrativo.

Dall'attività condotta con le limitazioni descritte non sono emerse irregolarità.

Per quanto a mia conoscenza, gli Amministratori, nella redazione della situazione infrannuale, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quattro, c.c..

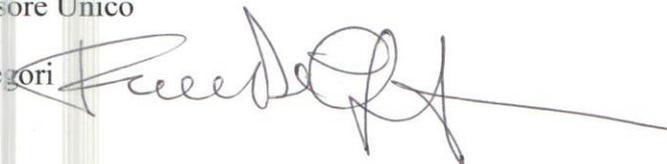
▪ **Conclusioni**

Sulla base delle risultanze dell'attività svolta ritengo pertanto che la situazione infrannuale predisposta dall'Organo Amministrativo evidenzi i fatti di gestione, tuttavia segnalo che il risultato di fine esercizio potrà risultare negativo se perdureranno le negative condizioni climatiche attuali che fortemente influenzano l'andamento dell'attività e l'attività di recupero crediti non darà i risultati sperati.

Genova, 31 luglio 2014

Il Sindaco e Revisore Unico

Francesca De Gregori

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Francesca De Gregori', with a long horizontal line extending to the right.

**farmacie genovesi s.r.l.**

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Genova - autorizzazione n. 17119 del 16.5.2002 delle Agenzie delle entrate  
**FARMACIE GENOVESI SRL – Bilancio al 31/12/2013**

## RELAZIONE SULLA GESTIONE

### Risultato della gestione

L'esercizio 2013 si chiude con un risultato di € - 63.173 così composto:

Valore della produzione	7.428.524 €
Costi della produzione	-7.494.538 €
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>-66.014 €</b>
Proventi e oneri finanziari	-7.323 €
Oneri e proventi straordinari	48.131 €
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>-25.206 €</b>
Imposte dell'esercizio	-37.967 €
<b>Risultato netto dell'esercizio</b>	<b>-63.173 €</b>

Le componenti delle singole voci sono dettagliate e commentate nella Nota Integrativa.

### Andamento delle attività

Per comprendere il risultato di bilancio 2013 della nostra società è imprescindibile partire da alcune considerazioni circa quanto successo nel corso dell'anno di nostro interesse a carico del " sistema farmacia italiano" costituito dalle farmacie pubbliche e private.

#### Il quadro generale

I dati dei canali di vendita, che comprendono farmacie, parafarmacie e G.D.O., evidenziano un incremento globale del fatturato per tutti i prodotti ( etico mutuabile, etico non mutuabile, etico generico, commerciale SOP, commerciale OTC e commerciale parafarmaco) di circa il 2,9 %. Nell' analisi delle singole categorie emerge un calo del 3 % dell' etico mutuabile cui si contrappone un incremento del etico generico per un 9,1 % e del commerciale parafarmaco del 9,5 %. ( Dati NewLine)

In termini di numero di pezzi venduti si ha un incremento globale per tutti i prodotti ( etico mutuabile, etico non mutuabile, etico generico, commerciale SOP, commerciale OTC e commerciale parafarmaco) di circa il 2,9 %. Nell' analisi delle singole categorie emerge un calo del 0,3 % dell' etico mutuabile cui si contrappone un incremento del etico generico per un 5,6 % e del commerciale parafarmaco del 7,7 %. ( Dati NewLine)

La spesa farmaceutica netta convenzionata con il Servizio Sanitario Nazionale in Italia nel 2013 ha registrato una diminuzione del - 2,5% rispetto al 2012. Prosegue, quindi, la tendenza nazionale al calo della spesa farmaceutica convenzionata in atto negli ultimi 6 anni.

Nel 2013 si è registrato un aumento del numero delle ricette SSN spedite ( pari a oltre 607 milioni) cresciuto del + 2,6% ed una diminuzione del valore medio della ricetta SSN pari al - 5 % ( dati Federfarma)

Il calo della spesa farmaceutica convenzionata netta è dovuto ai ripetuti tagli dei prezzi dei medicinali, alle varie trattenute imposte alle farmacie, al crescente impatto dei medicinali generici/equivalenti a seguito della progressiva scadenza di brevetti e al conseguente allineamento dei prezzi dei farmaci "branded" ai prezzi di riferimento più bassi dei generici ed agli interventi adottati a livello regionale quali l'aumento dei ticket pagati dai cittadini e il ricorso alla distribuzione diretta dei farmaci da parte delle ASL o alla distribuzione per conto di farmaci acquistati dalle ASL effettuata dalle farmacie territoriali.

#### Il mercato di riferimento di Genova e Provincia

I dati dei canali di vendita, che comprendono farmacie, parafarmacie e G.D.O., evidenziano un incremento globale del fatturato per tutti i prodotti ( etico mutuabile, etico non mutuabile, etico generico, commerciale SOP,

### FARMACIE GENOVESI SRL – Bilancio al 31/12/2013

commerciale OTC e commerciale parafarmaco) di circa il 0,9 %. Nell' analisi delle singole categorie emerge un calo del 3,8 % dell' etico mutuabile cui si contrappone un incremento del etico generico per un 8,5 % e del commerciale parafarmaco del 4,9 %. ( Dati NewLine)

In termini di numero di pezzi venduti si ha un incremento globale per tutti i prodotti ( etico mutuabile, etico non mutuabile, etico generico, commerciale SOP, commerciale OTC e commerciale parafarmaco) di circa il 1,3 %. Nell' analisi delle singole categorie emerge un calo del 0,8 % dell' etico mutuabile cui si contrappone un incremento del etico generico per un 7,1 % e del commerciale parafarmaco del 3,3 %. ( Dati NewLine)

#### La spesa farmaceutica SSN netta 2013 in Liguria

Nel quinquennio 2009-2013 la spesa farmaceutica SSN netta nella Regione Liguria ha registrato un calo superiore alla media nazionale:

- il numero delle ricette SSN spedite nel periodo è aumentato del + 2,3% contro un + 6,3% a livello nazionale;
- la spesa farmaceutica netta SSN è calata del - 28% a fronte di un -19,5 % a livello nazionale. ( in presenza di un tasso di inflazione nazionale dell'8,7%)

Nel 2013 a livello regionale si è consuntivato rispetto al 2012 un incremento del numero delle ricette SSN del + 0,4% e un calo della spesa netta del 4,2%, evidenziando un trend negativo rispetto a quello nazionale ( rispettivamente + 2,6 % e - 2,5 %).

#### La spesa farmaceutica SSN netta 2013 nella ASL3 Genovese

A consuntivo nel 2013 si sono registrati i seguenti scostamenti rispetto al 2012 :

- Numero delle ricette SSN spedite : + 0,31 %
- Importo netto delle ricette SSN : - 5,14 %

I dati relativi all'andamento nel 2013 delle ricette SSN nella ASL 3 Genovese nel cui ambito operano le nostre farmacie evidenziano valori in decremento più accentuati sia rispetto alla media nazionale sia rispetto alla media regionale, e di conseguenza la sofferenza delle farmacie residenti, che operano storicamente in sovrannumero rispetto alla popolazione residente e quindi si rivolgono a un mercato estremamente frammentato, ha raggiunto nel corso del 2013 livelli elevati.

#### Parametri gestionali aziendali

##### Ricavi gestione caratteristica

I ricavi delle farmacie hanno avuto un andamento fortemente negativo come emerge dalla tabella sottoriportata. Per chiarezza si rammenta che il perimetro delle farmacie non è il medesimo, in quanto dal 1° nov 2013 le farmacie di Coronata e Modigliani sono state cedute a privati, tuttavia l' impatto per dimensione delle farmacie e periodo è poco significativo.

RICAVI	2013		2012		Delta	
	K€	%	K€	%	K€	%
Ricavi differiti	2.352	33,8	2.629	33,8	-269	-10,3
Ricavi per contanti compresi ticket	4.737	66,1	5.026	64,9	-289	- 5,7
Ricavi Servizi ASL 3 Genovese	63	0,9	62	0,8	+0,2	0,5
Ricavi vendite altri, celiaci, bevande assistiti	17	0,2	34	0,4	-17	-49,9
Totale Ricavi	7.169	100,0	7.743	100,0	-574	-7,4

I ricavi differiti subiscono una contrazione superiore a quella del mercato di riferimento così come i ricavi per contanti anche se in percentuale minore: la causa principale è la diminuzione del numero dei clienti ( vedi tabella Scontrini emessi ) che scelgono le nostre farmacie per diversi motivi tra i quali l' obsolescenza della strutture di vendita, l' assenza di campagne e giornate promozionali, di un piano di marketing, una carenza comunicativa generale, una

### FARMACIE GENOVESI SRL – Bilancio al 31/12/2013

rassegnazione delle risorse umane in un quadro incerto delle prospettive, una rigidità all' adeguarsi alle mutazioni del mercato e quindi a non cogliere le opportunità di crescita.

SCONTRINI EMESSI	2013	2012	Delta	
	N°	N°	N°	%
	411.506	425.410	-13.904	-3,3

Il calo 2013 delle Ricette SSN spedite (tariffate) per la nostra società è peggiore della media rilevata nella ASL 3 Genovese, dovuto ai motivi già evidenziati ma anche da un minor presenza dei medici di base nei bacini di riferimento dove sono ubicate le nostre farmacie e da una maggior aggressività da parte delle farmacie private per recuperare il calo della spesa sanitaria. Al contrario si riscontra che per le nostre farmacie un calo del valore medio delle Ricette inferiore alla media rilevata nella ASL 3 Genovese, riconducibile alla qualità della prestazione professionale e/o al riconoscimento della affidabilità delle farmacie comunali per disponibilità di prodotto e per garanzia di origine.

RICETTE SSN	2013	2012	Delta	
	N°	N°	N°	%
Ricette SSN spedite	182.118	193.161	-11.043	-5,7
Valore medio netto ricetta SSN	12,9	13,4	-0,5	-3,7

Il calo delle Ricette SSN ha un notevole impatto sul totale dei ricavi considerando le opportunità di vendite abbinate, cui si aggiungono alcune peculiarità della logistica delle farmacie quali i magazzini separati, la carenza di spazi espositivi, sistemi informativi hardware e software non adeguati e/o obsoleti, che riducono i tempi da dedicare agli acquisti di impulso.

#### Costo del personale

Il costo del personale ha avuto un decremento rispetto all' anno precedente ma non secondo quanto previsto nel piano triennale causa il procrastinarsi delle dimissioni previste delle farmacie e per il rinnovo del contratto nazionale con decorrenza da luglio 2013.

La consistenza del personale a tempo indeterminato al 31/12/2013 è così composta:

Mansione	Tempo Pieno	Part time	Totale
Dirigente	1		1
Direttrici/Direttori di farmacie	11		11
Farmacisti	10	7	17
Magazzinieri/e (distaccati)	8		8
Impiegati Amministrazione	2	1	3
<b>Totale</b>	<b>32</b>	<b>8</b>	<b>40</b>

#### Margine lordo delle vendite

Alla contrazione delle vendite dei prodotti nel 2013 rispetto all' esercizio 2012 corrisponde una contrazione del margine lordo in valore assoluto, che peraltro sconta positivamente il ritardo della dismissione delle farmacie, mentre il margine percentuale ne risulta compromesso in quanto le farmacie dismettendo hanno un margine percentuale inferiore alle altre.

MARGINE LORDO sulle vendite di prodotti	2013	2012	delta
Valore	2.307.451	2.435.498	-5,3 %
Percentuale	32,2 %	31,5 %	+0,7 %

Inoltre nel corso dell' esercizio 2013 la percentuale di acquisti dal grossista sul totale acquistato è stata sostanzialmente stabile (incremento di circa 2 punti

## FARMACIE GENOVESI SRL – Bilancio al 31/12/2013

percentuali ) rispetto all' esercizio 2012 con conseguente impatto sul margine, che non è stato compensato dalle migliori condizioni di sconto ottenute con il nuovo contratto grossista con decorrenza dal 1° Agosto 2013, in quanto si sono diluite con le giacenze di magazzino, impattando sul costo medio ponderato e poi sulle vendite puntuali.

### Costi per servizi, godimento di beni di terzi e oneri di gestione

I costi per servizi sono stati ridotti sostanzialmente per la riduzione degli emolumenti agli organi sociali della società a partire dal 14 giugno 2013, mentre una sistematica riduzione dei costi per godimento di beni di terzi e oneri di gestione non ha avuto luogo per lo spostamento delle date di trasferimento delle farmacie dismettende.

### Oneri Finanziari

Gli effetti dei versamenti in conto capitale, il distacco dei magazzinieri presso i Servizi Sociali del Comune di Genova, l' incasso delle vendite degli arredi e delle attrezzature, il riassorbimento dei magazzini di prodotti delle farmacie di Coronata e Modigliani ed una oculata gestione dei pagamenti ai fornitori ha consentito una notevole riduzione degli oneri finanziari passivi.

Al 31 dicembre 2013 il saldo di cassa e delle banche è positivo.

### Progetto di riorganizzazione e rilancio dell' Attività Sociale

A partire dal mese di Luglio 2013 è stata iniziata una intensa attività di elaborazione di un piano industriale con prospettiva quinquennale atto a diventare il riferimento delle azioni da intraprendere per un definitivo rilancio della società. A tale attività è stata affiancata la stesura di un processo di budget e di controllo di gestione al fine di consentire uno stretto e tempestivo monitoraggio dell' avanzamento delle azioni che si andranno ad intraprendere e la rilevazione sistematica delle performance delle farmacie per le azioni correttive che si rendessero necessarie. La realizzazione del tutto ha comportato un forte coinvolgimento delle risorse umane della società con il loro patrimonio di conoscenze del mercato in cui operano, delle esperienze maturate e delle aspettative, affiancate, ove non c' erano competenze, da consulenti esterni.

L' orizzonte temporale delle azioni previste nel Progetto si protrae per un periodo che potrebbe superare i 5 anni, in particolare quando ci si riferisce alle realizzazioni di nuovi negozi che devono essere ancora individuati.

## Evoluzione prevedibile della gestione

Il distacco dei magazzinieri presso i Servizi Sociali proseguirà per tutto il 2014 con un ulteriore effetto sui conti della società rispetto al 2013.

La dismissione delle Farmacie di via Coronata e di Via Modigliani, già avvenuta, e di quella di Via Linneo a partire dal 1° luglio 2014 consentirà l' estinzione delle perdite generate da queste ultime ed il rafforzamento degli organici delle farmacie più grandi, che dal 1° gennaio 2014 hanno ampliato l' orario di apertura anche al sabato e ridotto il periodo di chiusura feriale.

Nel corso del primo semestre 2014 i ricavi sono aumentati del 1% con un' inversione di tendenza significativa in un quadro di riferimento negativo accompagnati da un margine in crescita per effetto del mix di vendita meno sbilanciato sulle vendite di farmaci e per un incremento degli acquisti diretti dai produttori pari al 32 % del totale.

Alcuni azioni programmate per acquisire nuovi clienti, quali la convenzione già in atto con un ospedale genovese per il rilascio dei referti presso le farmacie e la convenzione con una federazione di attività per il tempo libero offrono prospettive di consolidare i risultati raggiunti.

Una pianificazione sistematica di campagne promozionali, l' introduzione di nuove linee di prodotti, accoppiate con una coordinamento dell' immagine in working progress sta incominciando a dare i suoi effetti sull' incremento dei volumi.

Mentre l' introduzione di una Carta Fedeltà per i clienti è rivolta ad una maggior fidelizzazione degli stessi così come l' ampliamento degli orari al sabato e la riduzione dei periodi di chiusura per ferie, le farmacie incominciano a riacquistare una funzione di riferimento sul bacino di utenza in cui operano.

**FARMACIE GENOVESI SRL – Bilancio al 31/12/2013**

Nel quarto trimestre del corrente esercizio è pianificata una attività di marketing molto aggressiva atta ad incrementare le vendite nei settori merceologici a maggior tasso di crescita.

Una revisione sistematica dei contratti di fornitura di servizi è in pieno svolgimento ed incomincerà a dare i suoi effetti a partire dal secondo semestre 2014.

**Riclassificazioni ed indicatori di bilancio**

SITUAZIONE PATRIMONIALE RICLASSIFICATA	2013	
<b>ATTIVO FISSO</b>	<b>1.421.430</b>	<b>53,4%</b>
IMMOBILIZZAZIONI NETTE	1.421.430	53,4%
CREDITI OLTRE 12 MESI	0	0,0%
<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>1.239.939</b>	<b>46,6%</b>
MAGAZZINO	832.300	31,3%
CREDITI ENTRO 12 MESI	292.079	11,0%
LIQUIDITA' IMMEDIATA	99.467	3,7%
RISCONTI A BREVE	16.093	0,6%
<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>2.661.369</b>	<b>100,0%</b>
<b>MEZZI PROPRI</b>	<b>25.036</b>	<b>0,9%</b>
CAPITALE SOCIALE	10.000	0,4%
RISERVE	78.209	2,9%
UTILE RIPORTATO A NUOVO	0	0,0%
PERDITA D'ESERCIZIO	-63.173	-2,4%
<b>PASSIVITA' CONSOLIDATE</b>	<b>1.007.963</b>	<b>37,9%</b>
FONDI PER RISCHI ED ONERI	0	0,0%
FONDO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	1.007.963	37,9%
DEBITI OLTRE 12 MESI	0	0,0%
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>1.628.370</b>	<b>61,2%</b>
DEBITI ENTRO 12 MESI	1.627.612	61,2%
RISCONTI PASSIVI A BREVE	758	0,0%
<b>CAPITALE DI FINANZIAMENTO</b>	<b>2.661.369</b>	<b>100,0%</b>

INDICI PATRIMONIALI E DI LIQUIDITA' :	
<b>INDICE DI INDIPENDENZA FINANZIARIA</b>	
Capitale proprio	25.036
Capitale Investito	2.661.369
	%
	1%
<b>MARGINE DI STRUTTURA PRIMARIO</b>	
Capitale proprio	25.036
Attivo fisso netto	1.421.430
<b>INDICE DI COPERTURA DELLE IMMOBILIZZAZIONI</b>	
Attivo fisso netto	1.421.430
Passività a lungo termine + capitale netto	1.032.999
	0,73
<b>INDICE DI DISPONIBILITA' (CURRENT RATIO)</b>	
Attivo circolante	1.239.939
Passività a breve	1.628.370
	0,76
<b>INDICE DI GIACENZA MEDIA DEL MAGAZZINO</b>	
Scorte di magazzino	832.300
Ricavi delle vendite	7.169.696
	Giorni
	41,8

## FARMACIE GENOVESI SRL – Bilancio al 31/12/2013

SITUAZIONE ECONOMICA RICLASSIFICATA		2013	
RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI		7.169.696	97,8%
ALTRI PROVENTI		163.627	2,2%
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA</b>		<b>7.333.323</b>	<b>100,0%</b>
COSTI ESTERNI		5.429.426	74,0%
<b>VALORE AGGIUNTO</b>		<b>1.903.897</b>	<b>26,0%</b>
COSTO DEL PERSONALE		1.981.193	27,0%
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>		<b>-77.296</b>	<b>-1,1%</b>
AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI		83.919	1,1%
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>		<b>-161.215</b>	<b>-2,2%</b>
GESTIONE STRAORDINARIA		48.133	0,7%
GESTIONE FINANZIARIA		-7.323	-0,1%
<b>RISULTATO LORDO</b>		<b>-120.405</b>	<b>-1,6%</b>
IMPOSTE SUL REDDITO		-37.967	-0,5%
<b>RISULTATO NETTO</b>		<b>-158.372</b>	<b>-2,2%</b>

INDICI DI REDDITIVITA' :			
<b>ROS (Return on Sales)</b>			
EBIT		-161.215	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni		7.169.696	
	%		-2,2%
<b>MOL SULLE VENDITE</b>			
Margine operativo lordo		-77.296	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni		7.169.696	
	%		-1,1%
<b>ONERI FINANZIARI SUL FATTURATO</b>			
Saldo della gestione finanziaria		7.323	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni		7.169.696	
	%		0,1%
<b>RICAVO MEDIO PER FARMACIA</b>			
N. farmacie		11	
Ricavi delle Vendite		7.169.696	
	euro		651.791

**FARMACIE GENOVESI SRL – Bilancio al 31/12/2013****Eventi successivi al 31/12/2013**

In data 20 dicembre 2013 la Direzione Politiche Sociali del Comune di Genova ha concesso la proroga per tutto il 2014 della Convenzione per il distacco degli 8 magazzinieri.

In data 19 giugno 2014 il Comune di Genova ha ceduto la licenza della farmacia di Rivarolo e conseguentemente con il 30 di giugno 2014 la società ha cessato la conduzione della farmacia.

**Investimenti**

Gli investimenti dell'esercizio ammontano ad euro 102.965 di cui euro 7.764 per immobilizzazioni materiali ed euro 95.201 per immobilizzazioni immateriali.

**Ricerca e sviluppo**

Nel corso dell'esercizio la società, trattandosi di azienda prettamente commerciale, non ha sostenuto costi in attività di ricerca e sviluppo.

**Azioni/quote di società controllanti**

La società non detiene azioni o quote di società controllanti.

**Attività di coordinamento e controllo**

La Società è attualmente controllata al 100% dal Comune di Genova

Nel seguente prospetto vengono forniti i dati essenziali del bilancio previsionale 2013 del Comune di Genova.

<b>COMUNE DI GENOVA - Bilancio Previsionale</b>	
	<b>2013 (mila euro)</b>
<b>ENTRATE</b>	
Entrate Tributarie	587.048
Entrate da Contributi e Trasferimenti correnti	99.350
Entrate extratributarie	148.847
Entrate da alienazioni, trasferimenti di capitale, ecc.	202.446
<b>TOTALE ENTRATE FINALI</b>	<b>1.037.691</b>
Entrate da accensioni di prestiti	253.691
Entrate da servizi per c/terzi	106.319
<b>TOTALE</b>	<b>1.397.701</b>
Avanzo di amministrazione	257.394
<b>TOTALE COMPLESSIVO ENTRATE</b>	<b>1.655.095</b>
<b>SPESE</b>	
Spese correnti	765.303
Spese in conto capitale	512.420
<b>TOTALE SPESE FINALI</b>	<b>1.277.723</b>
Spese per rimborso di prestiti	271.053
Spese per servizi per c/terzi	106.319
<b>TOTALE</b>	<b>1.655.095</b>
Disavanzo di amministrazione	0
<b>TOTALE COMPLESSIVO SPESE</b>	<b>1.655.095</b>

11

Il sottoscritto amministratore unico dichiara che il presente documento in formato PDF/A, e' conforme al corrispondente documento originale da cui e' tratto.

**genova parcheggi s.p.a.**



Società Partecipate  
Consuntivo 2013 e Proiezione 2014

---

**genova parcheggi s.p.a.**

GENOVA PARCHEGGI SPA

Sede in Viale Brigate Partigiane 1/A - 16129 Genova - Capitale sociale Euro 516.000 i.v.  
Iscritta al Registro Imprese di Genova con n. Cod.Fiscale 03546590104 - REA 353967  
Società unipersonale soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte del Comune di Genova

**RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE  
SULLA GESTIONE AL 31/12/2013**

Signori Azionisti,

l'esercizio al 31/12/2013 è chiuso, con un risultato prima delle imposte pari ad Euro 339.420 dopo aver effettuato ammortamenti e svalutazioni per complessivi Euro 1.163.958 e prima degli accantonamenti per imposte sul reddito pari ad Euro 328.000. L'utile di esercizio risulta, pertanto, essere pari ad Euro 7.420.

**1. ANDAMENTO DELLE ATTIVITA' 2013.**

L'esercizio 2013 ha registrato per il terzo anno consecutivo un sensibile calo del valore della produzione con una perdita di ricavi di 430.000 € circa (-3,3%); tale contrazione è stata controbilanciata efficacemente dalle manovre gestionali che hanno consentito una riduzione dei costi della produzione per oltre 520.000 Euro (-4,1%). Di ciò verrà fornito maggior dettaglio appresso.

I fatti straordinari che hanno maggiormente influenzato la gestione ed il risultato economico dell'esercizio sono essenzialmente riconducibili a:

- A) sospensione di ogni attività produttiva nelle Blu Area identificate dalle lettere C, T, R di cui alla sentenza del TAR Liguria 377/2013 del 1/3/2013.
- B) l'acquisizione da parte della Vostra Società del controllo della società Genova Car Sharing S.r.l.

### **A) Sospensione delle attività nelle zone C, T, R**

L'annosa vertenza tra AVAL (Associazione Venditori Ambulanti Liguri) e Comune di Genova (tuttora pendente presso il Consiglio di Stato) che, come noto, ha da sempre visto coinvolta la Vostra Società, ha visto intervenire il TAR Liguria che ha ordinato la sospensione di ogni attività sulle zone interessate per la mancata riconfigurazione della sosta a pagamento disposta dalla precedente Sentenza TAR Liguria 289/2012 del 15/12/2012.

Sono, quindi, occorsi oltre quattro mesi (dal 1/3/2013 al 8/7/2013) per poter riattivare, sia pur in forma ridotta, la gestione delle aree C, R, e T. L'impatto sul conto economico della Vostra società conseguente a quanto sopra è stimabile complessivamente in non meno di Euro 450.000 ca.. Un ulteriore impatto negativo determinato dall'intervento del TAR è rappresentato dalla esclusione definitiva dal regime Blu Area/ Isole Azzurre di 427 stalli, impatto che avrà un effetto permanente.

### **B) Acquisizione controllo Genova Car Sharing S.r.l.**

A seguito delle indicazioni ricevute dalla Civica Amministrazione ed al fine di scongiurare il rischio di interruzione del servizio di Car Sharing in conseguenza della grave crisi economica-finanziaria in cui versavano sia la società concessionaria del servizio, sia i soci della stessa, la Vostra società ha, nel mese di luglio acquisito da Automotive S.r.l., al valore simbolico di 1,00 Euro, il 70% delle quote della Genova Car Sharing S.r.l.; quindi nel mese di ottobre, attraverso un'operazione di azzeramento del capitale sociale per perdite e successiva ricostituzione dello stesso, è divenuta socio unico entrando in possesso anche del residuo 30 %, già di AMT S.p.A. (Genova).

Ancorché al momento dell'acquisizione la Genova Car Sharing S.r.l. si trovasse in gravi difficoltà economiche e finanziarie, l'operazione è stata ritenuta strategica alla luce delle opportunità di riconfigurazione del servizio di car sharing e delle sinergie tra la Vostra Società e quest'ultima, sinergie tali da poter far intravedere in un tempo sufficientemente breve (2/3 anni) il recupero dell'economicità della Genova Car Sharing S.r.l., con un positivo impatto economico e funzionale sulla Genova Parcheggi S.p.A. ed in generale sui servizi di mobilità offerti alla cittadinanza.

In occasione dell'acquisizione, decaduto il vecchio C.d.A., si è provveduto a nominare un nuovo Consiglio di Amministrazione interamente espressione di Genova Parcheggio S.p.A.. In linea con la spending review, i consiglieri nominati hanno rinunciato ad ogni compenso per questo incarico.

La Genova Car Sharing S.r.l. ha chiuso l'esercizio 2013 con una perdita complessiva di Euro 263.386, che è stata recepita nel bilancio della Vostra Società.

Appare opportuno evidenziare che, in assenza dell'impatto negativo generato dalla controllata Genova Car Sharing S.r.l., il risultato economico della Genova Parcheggio S.p.A. prima delle imposte sarebbe risultato migliore di quello dell'esercizio 2010, ultimo esercizio prima della crisi del mercato ed ultimo esercizio in crescita. Si può quindi affermare, senza timore di smentita, che, malgrado nell'ultimo triennio si sia registrata un' importante contrazione dei ricavi caratteristici ed un sensibile aumento del canone di concessione comunale, gli interventi adottati dalla gestione hanno efficacemente controbilanciato tutti gli eventi negativi, consentendo un significativo recupero economico dell'azienda

## **2. VALORE DELLA PRODUZIONE**

Il valore della produzione è passato da **13.220.000 €** circa nel 2010 a **12.584.000 €** nel 2013, con una contrazione costante di anno in anno.

I ricavi caratteristici derivanti dal core business dell'azienda possono sinteticamente essere così suddivisi: sosta a rotazione, emissione contrassegni, proventi dal controllo della sosta, altri ricavi per servizi vari.

Nell'esercizio 2013 i ricavi di **sosta a rotazione** hanno rappresentato il **52 %** dei ricavi complessivi con un valore di Euro 6.900.0000 circa, valore con il quale va direttamente confrontato il canone di concessione. **L'emissione contrassegni**, con ricavi per Euro 1.900.000 circa, rappresenta per importanza la seconda voce con un **14,5%** dei ricavi complessivi. I ricavi attinenti alla voce **controllo della sosta** sono ammontati ad Euro 1.700.000 circa pari al **13%** del complessivo. Il restante 20% dei ricavi è rappresentato da servizi vari quali ad esempio: telecontrollo, ZTL, recupero spese, attività accessorie contrassegni disabili, ricavi diversi e partite straordinarie.

## 2.1 Sosta a rotazione

I ricavi per sosta a rotazione possono, a loro volta, essere attribuiti a due macro voci che hanno modalità gestionali e disponibilità di spazi assai differenti tra loro; entrambe presentano criticità e particolarità assolute rispetto alle altre Metropoli Italiane ed estere. Tali criticità sono essenzialmente riconducibili alla orografia genovese che ha caratteristiche uniche al mondo.

I ricavi prodotti dalle **Isole Azzurre** nel 2013 ammontano a poco meno di Euro 4.200.000 pari al **61%** ca. dei ricavi per sosta a rotazione; poco meno di Euro 2.700.000 sono i ricavi per la sosta a rotazione realizzati in **Blu Area** pari al **39%** ca. dei ricavi per sosta a rotazione.

### **-Isole Azzurre**

I parcheggi a pagamento denominati Isole Azzurre sono quelli nei quali non ha validità il permesso alla sosta rilasciato ai residenti e sono destinati esclusivamente alla "rotazione" (ancorché la Civica Amministrazione abbia previsto, anche in queste aree, molteplici permessi agevolati e/o autorizzazioni), particolarmente negativa, per quel che concerne i ricavi delle isole azzurre, è l'autorizzazione alla sosta gratuita per coloro che espongono il contrassegno disabili. Infatti da un'analisi puntuale effettuata alla fine dell'anno 2012 si evince che il 18% dei posti disponibili è normalmente occupato da auto che espongono tale titolo.

La peculiarità di questa categoria di parcheggi, è rappresentata dall'estrema polverizzazione dei posti disponibili; infatti i 1.575 posti auto a rotazione sono suddivisi in ben 49 differenti parcheggi (mediamente 39 posti auto a parcheggio) sparsi su un vastissimo territorio (da Pegli a Rivarolo, dalla Foce a San Fruttuoso a San Martino) non si conoscono altri casi di simile frammentazione di parcheggi pubblici a rotazione.

Poiché, come noto, i ricavi sono direttamente proporzionati al livello di controllo è facile comprendere lo sforzo (anche economico) necessario per trovare il giusto equilibrio tra costi e ricavi, a maggior ragione se si considera che i parcheggi sono attivi dalle 8 alle 20 dal lunedì al sabato (12 ore giorno - 72 ore settimanali - 304 giorni all'anno). Per meglio comprendere a pieno la criticità della polverizzazione della sosta a pagamento in micro parcheggi è sufficiente il confronto con un singolo parcheggio genovese in struttura, ad esempio quello di Piazza Della Vittoria; quest'ultimo conta un numero di posti

maggiore (2.000) a quello della somma di tutte le 49 differenti Isole azzurre gestite dalla Genova Parcheggio; va da sé che tutti i posti di Piazza della Vittoria, non solo, sono in un'unica sede, ma sono gestiti attraverso un sistema di controllo accessi automatizzato che impedisce ogni forma di evasione. Tale sistema sostituisce il personale di controllo il cui impiego è invece imprescindibile quando la sosta a pagamento è istituita "lungo via" come nel caso delle 49 Isole Azzurre. Rimanendo in tema e volendo estendere il confronto a società omologhe a Genova Parcheggio si prenda ad esempio GTT Torino che non ha, così come nessun'altra società di gestione della sosta, isole azzurre su strada, bensì gestisce oltre 40 parcheggi in struttura del tutto assimilabili al citato parcheggio di Piazza della Vittoria. La differente economicità delle due tipologie di configurazione di parcheggio non ha necessità di spiegazione. (Va precisato che Genova Parcheggio dispone di un'unico parcheggio in struttura di modestissime dimensioni - 100 posti - parcheggio che, come noto, ha costruito in Piazza Carignano e che ha finanziato direttamente).

#### **- Blu Area**

Le modalità di gestione della Blu Area sono, invece, del tutto simili a quelle presenti in ogni altra città ove la sosta è regolamentata, in particolare, ricordiamo che gli stalli regolamentati dal regime Blu Area sono fruibili gratuitamente dai residenti che possiedono la specifica autorizzazione, mentre sono a rotazione e regolamentati dal pagamento orario per tutti gli altri utenti (fatte salve autorizzazioni di diversa natura previste dalle delibere in materia).

Però, anche in questo caso, Genova ha caratteristiche uniche, la peculiarità rispetto alle altre città deve essere ricercata nell'orografia della città che con le sue strade strette arroccate sulle alture determina un'altissima densità di aventi diritto rispetto ai posti auto disponibili; mediamente per **ogni posto auto** esistono ben **tre aventi diritto**. Questo dato rende del tutto evidente come, ogni giorno, il numero di posti resi disponibili per la sosta a rotazione a pagamento dalla mobilità degli abbonati, sia assai esiguo e disposto in modo imprevedibile a "macchia di leopardo". Ciò rende particolarmente oneroso ed impegnativo il controllo.

“Blu Area” ha modalità di controllo differenti rispetto alle Isole Azzurre; infatti sulle isole azzurre operano gli addetti alla sosta mentre all’interno di Blu Area, il controllo è affidato agli Ausiliari del Traffico.

Ricordiamo che Blu Area ha uno sviluppo lineare di oltre 150 Km che ogni giorno devono essere controllati.

### **3. COSTI DELLA PRODUZIONE**

L'esercizio 2013 contabilizza un sensibile calo dei costi della produzione: oltre 520.00 Euro pari ad un risparmio del 4% rispetto all'esercizio precedente e è diretta conseguenza degli interventi avviati già alla fine dell'esercizio 2011.

Rispetto all'esercizio 2012 va posto in evidenza come tutte le voci di costo, nessuna esclusa, abbiano registrato una diminuzione.

I costi della produzione possono essere così sintetizzati:

- Costi del personale Euro 6.406.000 -51% ca. dei costi complessivi.
- Godimento beni di terzi Euro 3.020.000 -25 % ca. dei costi complessivi.
- Costi per servizi 1.604.000 -13% ca. dei costi complessivi.
- Ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti 1.164.000 - 9,5% circa dei costi complessivi.

#### **- Costi del personale**

Il costo del personale registra una lieve diminuzione rispetto all'esercizio precedente (poco meno dell'1%), ma il risparmio è da considerarsi significativo alla luce del maggior costo generato in corso d'esercizio dal rinnovo del CCNL di categoria che ha determinato sia un riconoscimento una tantum, sia un aumento retributivo, sia, in particolare, l'istituzione di nuove costose agevolazioni obbligatorie (polizza assicurativa sanitaria); a ciò si aggiunga che dal mese di settembre ed a seguito delle richieste della Civica Amministrazione sono state reimpiegate in azienda due persone provenienti dalla Fiera Internazionale di Genova, società partecipata del Comune di Genova.

Va altresì evidenziato come gli eventi di cui sopra avranno un importante peso sull'esercizio 2014, maggiori oneri cui si dovrà aggiungere l'acquisizione di una/due ulteriori unità provenienti dalla partecipata Sport In Genova S.p.A..

#### **- Godimento Beni di Terzi**

Il miglioramento di tale voce ammonta a poco meno del 2% rispetto al precedente esercizio ed è essenzialmente conseguenza della rinegoziazione del contratto di locazione degli uffici aziendali e del decentramento periferico di magazzini ed archivi. Interventi che hanno controbilanciato abbondantemente un ulteriore aumento del valore assoluto del canone di concessione comunale rispetto al precedente esercizio.

#### **- Costi per servizi**

Questa voce che include, tra l'altro, i costi per manutenzione servizi tecnici, costi di produzione le spese generali etc., contabilizza un calo di oltre il 6% rispetto al 2012.

#### **- Ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti**

Questa voce registra un significativo - 17% rispetto alla 2012 dovuto al blocco degli investimenti ed alla contestuale progressiva ultimazione del piano di ammortamento di alcune attrezzature ed impianti.

Tale dato, sia pur avendo significati positivi in termini di riduzione dei costi, è indice di mancato sviluppo della società.

In conclusione va evidenziato che anche nel confronto con l'esercizio 2010 (ultimo esercizio in crescita prima della crisi) la riduzione dei costi della produzione appare sensibile ( Euro 330.000 ca.), e ciò è stato ottenuto malgrado l'aumento del costo del godimento di beni di terzi (essenzialmente canone di concessione comunale) di oltre Euro 300.000 e del costo del personale per Euro 130.000.

#### **4. EVENTI SIGNIFICATIVI**

Oltre ai già citati avvenimenti di cui al paragrafo 2, evidenziamo di seguito gli eventi che hanno inciso ed incideranno sull'azienda:

##### Dal punto di vista societario:

- Il 9/4/2013 il Consiglio Comunale con delibera n° 17 approvava il Regolamento sui controlli delle società partecipate in attuazione dell'art. 147 quater del D.L. 267/2000. La Genova Parcheggio era tra le tre società prescelte per la sperimentazione dei sistemi di controllo.

- Il 31/5/2013 il Comune di Genova ha acquisito da A.M.I. S.p.A. in Liquidazione l'intero pacchetto azionario di Genova Parcheggi Spa controllando quindi direttamente la società.
- Il 12/9/2013 la Giunta Comunale approvava il Piano esecutivo di gestione con indicazioni circa le misure da adottare anche dalle società partecipate per il contenimento della spesa.
- Il 9/12/2013 veniva nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione per il triennio 2013/2015, secondo le regole sancite dalla Legge 135/2012.
- Il 23/12/2013 il Consiglio Comunale con Delibera n° 80 approvava la modifica dello statuto di Genova Parcheggi, con una forte integrazione agli articoli inerenti il controllo diretto sulla società da parte del Comune di Genova.
- Il 23/12/2013 sempre il Consiglio Comunale con Delibera n° 81 approvava l'affidamento dei servizi (sosta su suolo pubblico, car sharing, bike sharing e le attività ad essi correlate) alla Genova Parcheggi S.p.A. con la forma dell' in house providing. Stabilendo altresì le linee guida per gli atti contrattuali.
- Il 31/12/2013 venivano sottoscritti gli addendum contrattuali con la proroga dei servizi in concessione alla Genova Parcheggi sino al 31/12/2016.

Dal punto di vista gestionale:

gli eventi significativi dell'esercizio 2013 ai fini del conto economico aziendale - in parte già elencati - sono stati:

- Il rinnovo del CCNL di categoria.
  - Il reimpiego di personale proveniente da Ente Fiera a partire dal mese di settembre.
  - La sospensione del regime Blu Area nelle aree C, R, T e successiva riduzione degli stalli in concessione presenti in tali zone
- inoltre:
- L'incremento IVA di ottobre, incremento riassorbito integralmente dalle tariffe.
  - Lo sconto del 30% sul valore nominale delle contravvenzioni concesso a coloro che effettuano il pagamento entro il quinto giorno.

Tale sconto ha generato e genererà un impatto sensibilmente negativo su questa voce di ricavo poiché i rilievi statistici, paiono indicare che sono proprio coloro che per natura ottemperano regolarmente al pagamento delle sanzioni a beneficiare di detto sconto, mentre coloro che abitualmente tendono a non adempiere non hanno modificato le loro abitudini negative, vanificando quindi quelle che erano le finalità dell'introduzione della norma.

## **5. CLIMA SINDACALE E ORGANICO**

La Società ha compiuto un ulteriore notevole sforzo organizzativo per adeguare e migliorare il livello qualitativo del proprio personale con particolare attenzione alla qualità globale.

Nel corso del 2013 è proseguita la formazione, in gran parte obbligatoria, che ha coinvolto il personale dipendente. La Società ha in parte beneficiato corsi della Formazione Finanziata.

L'organico complessivo medio al 31/12/2013 risultava di 154 unità; la Vostra Società risulta in regola rispetto alle prescrizioni di cui alla legge 68/99.

La Società è in regola rispetto alle norme di cui al Dlgs 81/2008 - Testo Unico della Sicurezza ed altresì certificata rispetto al Sistema di Gestione Salute e Sicurezza in conformità alle Norme OHSAS 18001 : 2007, certificazione questa che si aggiunge a quella di qualità ISO 9001/2008 e alla certificazione per la gestione ambientale ISO 14001/2004.

Anche nel corso dell'esercizio 2013 sono state messe in atto tutte le procedure previste dal D.L. 30/06/2003 n° 196 (privacy); altresì sono stati aggiornati ed applicati sia il regolamento interno in esecuzione del D.lgs. 163 del 12/4/2006 sia il modello di organizzazione e gestione ai sensi della legge 231/2001.

## **6. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

I primi mesi dell'anno paiono indicare un'aggravarsi della crisi generale con conseguente ulteriore contrazione dell'utilizzo dell'auto privata, da cui consegue un'ulteriore riduzione dei ricavi.

La proroga delle scadenze dei contrassegni delle zone C, R, e T da febbraio a maggio porterà all'inevitabile riduzione di tale voce di ricavo per il mancato incasso dei ratei di questi mesi.

L'assorbimento dell'incremento dell'IVA graverà sull'intero esercizio (solo 3 mesi nel 2013).

Le previsioni economiche peggiorano ulteriormente in ragione dell'impatto per l'intero esercizio del già citato rinnovo del CCNL e della presenza dei neo assunti Fiera ai quali da gennaio si aggiungano le unità assorbite da Sport In Genova.

Altresì la riconfigurazione e riduzione dei posti auto a pagamento conseguente al già citato provvedimento del TAR Liguria graverà negativamente sui ricavi.

Un miglioramento, invece, è previsto in virtù della gestione per l'intero esercizio di tutte le aree blu istituite, incluse C, R e T.

In questo momento le opportunità di sviluppo dei ricavi sono ancorate all'ipotesi di aumento del costo del contrassegno residenti e delle altre autorizzazioni, aumenti a discrezione della Civica Amministrazione.

Purtroppo, come più volte ribadito in passato, la Società non può disporre liberamente dello sviluppo territoriale nonché dell'opportunità di rivedere i prezzi dei propri servizi, poiché tali facoltà, fondamentali per lo sviluppo, sono delegate all'ente concedente, a maggior ragione con l'in house providing.

## **7. FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA D'ESERCIZIO.**

La società in linea con gli indirizzi della Civica Amministrazione ed in accordo con la stessa ha avviato:

- un progetto di contenimento dei costi energetici;
- un progetto di automazione dell'intero ciclo di controllo delle autorizzazioni e successiva emissione/gestione/back office delle contravvenzioni (ciclo attualmente interamente manuale);

Si è altresì impegnata nella riorganizzazione e riprogettazione complessiva del servizio di Car Sharing. Ci preme evidenziare che la Civica Amministrazione ha previsto l'incorporazione della Genova Car Sharing S.r.l. da parte della Vostra Società entro il corrente anno.

## **8. RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CONTROLLANTI**

Come già descritto al paragrafo 1 punto B) la Vostra Società ha acquisito nel corso dell'anno 2013 l'intero capitale sociale della Genova Car Sharing S.r.l.

Il Cda della Genova Car Sharing ha esaminato ed approvato in data 28/03/2014 il bilancio della società al 31/12/2013 che evidenzia una perdita di Euro 263.386, ed un patrimonio netto di Euro 53.080, il che comporta l'obbligo di svalutazione della partecipazione da parte di Genova Parcheggi.

Per quanto concerne le operazioni sul capitale sociale di Genova Car Sharing S.r.l. poste in essere nel corso dell'anno 2013 e le garanzie rilasciate in favore della medesima si rinvia a quanto esposto in nota integrativa.

La Genova Car Sharing S.r.l. dovrà a breve presentare un piano industriale che specifichi gli interventi da eseguire per il rilancio della stessa e il raggiungimento del pareggio dei conti economici onde permettere alla Genova Parcheggi di procedere ad un indispensabile aumento di capitale tale da assicurare la continuità aziendale della controllata.

Si ricorda infine che nel corso di maggio 2013 le azioni di Genova Parcheggi, sino allora in capo ad A.M.I. S.p.a. sono state trasferite direttamente in capo al Comune di Genova che oggi controlla direttamente il 100% del capitale sociale della Società, sulla quale esercita altresì attività di direzione e coordinamento.

### **9. AZIONI PROPRIE E DELLE CONTROLLATE.**

La Società non detiene, come pure non risultano alienate o acquistate nel corso del 2013, azioni proprie e/o della controllante (Comune di Genova dal maggio 2013).

### **10. SOGGEZIONE AD ATTIVITA DI DIREZIONE E COORDINAMENTO.**

Ai sensi dell'art. 2497 bis c.c., si dà atto che la Vostra Società è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte del Comune di Genova, che detiene dal 31/05/2013 la proprietà dell'intero capitale sociale di Genova Parcheggio S.p.A..

### **10. DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO.**

Signori Azionisti,

come si rileva dal Bilancio, costituito da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, redatto in conformità a quanto disposto dagli artt. 2424 e ss. del Codice Civile, l'esercizio si chiude con un utile di Euro 7.420 che Vi proponiamo, anche tenuto conto dei vincoli di legge di cui all'articolo 2426 comma I n° 5 c.c., di destinare come segue:

Utile d'esercizio al 31/12/2013	Euro	7.420
Riserva legale	Euro	371
Utile a nuovo	Euro	7.049

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo ad approvare il Bilancio chiuso al 31/12/2013 e la Relazione sulla gestione relativa, ringraziandoVi per la fiducia accordataci.

Genova, 8 aprile 2014

p. il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente



GENOVA PARCHEGGI spa  
Sede in Genova, Viale Brigate Partigiane 1a  
Capitale Sociale Euro 516.000,00  
Iscritta al Registro delle Imprese di Genova n° 03546590104  
Società unipersonale soggetta a attività e coordinamento da parte del Comune di Genova

\*\*\*

**PARERE DEL COLLEGIO SINDACALE AI SENSI DELL'ART. 19 DEL REGOLAMENTO  
SUI CONTROLLI DELLE SOCIETÀ PARTECIPATE DAL COMUNE DI GENOVA  
APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 17 DEL 9 APRILE 2013.**

Signor Socio

ai sensi di statuto nel corso del primo semestre 2014 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.

Nell'ambito dell'attività di vigilanza abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

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

Abbiamo acquisito dagli Amministratori durante le riunioni svolte informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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 a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Nell'ambito dell'attività di revisione ai sensi art. 2409 bis Codice civile abbiamo verificato con periodicità almeno trimestrale la regolare tenuta della contabilità sociale e, con opportuni riscontri a campione, la corretta rilevazione dei fatti di gestione.

Stante il limitato tempo a disposizione non è stato possibile porre in essere le ordinarie procedure di revisione del bilancio, e con tale limitazione i sottoscritti Sindaci hanno provveduto ad esaminare i

dati contenuti nella situazione infrannuale al 30.06.2014 predisposta dall'Organo Amministrativo.

Dall'attività condotta, come sopra descritta, non sono emerse irregolarità.

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione della situazione infrannuale, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quattro, c.c..

▪ **Conclusioni**

Sulla base delle risultanze dell'attività svolta riteniamo pertanto che la situazione infrannuale predisposta dall'Organo Amministrativo evidenzi in modo esauriente i fatti di gestione del periodo. Segnaliamo tuttavia che la situazione semestrale non tiene conto dell'andamento del semestre della società controllata Genova Car Sharing srl che sulla base delle informazioni raccolte potrebbe portare ulteriori perdite per circa Euro 90.000 da aggiungersi alla perdita di Euro 99.000 evidenziata nella relazione semestrale.

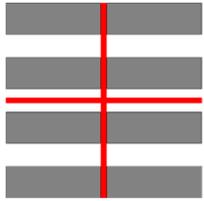
Genova, 31 luglio 2014

Il Collegio Sindacale

Adriano Bagorda

Gian Luigi Sfondati

Francesca De Gregori



Genova Parcheggi

**SITUAZIONE ECONOMICA  
AL  
30/06/2014**

**Genova, 18 luglio 2014**

## **CONSIDERAZIONI DI SINTESI**

I primi sei mesi del 2014 hanno registrato una perdita economica di 99.000 € ca..

Il risultato, che si scosta poco da quello registrato nello stesso periodo del precedente esercizio, fa sperare in un recupero a fine anno, ma occorre evidenziare che il risultato degli ultimi due esercizi è conseguenza di ricavi straordinari ed eccezionali, per cui, in assenza di tali poste, oggi non immaginabili, la proiezione a fine esercizio non assicura un eguale risultato positivo.

Certamente non si può negare che la crisi e la recessione siano tuttora in atto e non ci siano concreti segnali di ripresa, basti pensare che dal 2010 ad oggi la vendita di ore di sosta è calata di circa 1.100.000 ore/anno. Quest'anno l'evento di maggior rilievo ai fini del conto economico, è rappresentato dall'assunzione di nuovo personale proveniente dalle "partecipate dal Comune": Fiera di Genova e Sport in Genova.

La riattivazione della Blu Area, sospesa dal Tar lo scorso esercizio non ha portato, fino ad ora, i benefici sperati e l'incremento dei ricavi ha a malapena coperto i maggiori costi di canone di concessione derivante dal maggior numero di stalli disponibili.

I fattori negativi che hanno influito ed influiranno sul conto economico della Società non si fermano a ciò; infatti:

1. per la seconda volta l'aumento di un 1% dell'aliquota IVA sarà interamente riassorbito dalle tariffe (ulteriori 130.000 € ca. su base annua );
2. lo sconto (30%) applicato a chi salda le multe entro i primi sette giorni dall'emissione sta creando criticità economiche rilevanti evidenziate nella relazione;
3. il rinnovo del CCNL ha ulteriormente innalzato il costo orario del lavoro con aumenti contrattuali unitari diretti ed indiretti (assicurazione malattia obbligatoria).

Come più e più volte evidenziato le possibilità di un ulteriore effettivo intervento di contenimento costi sono circoscritte a poche voci residuali.

Va da sé che tutta l'Azienda è tuttora impegnata in ogni possibile ulteriore economia, così come dimostrano i dati appresso illustrati.

In ogni caso gli sforzi profusi in questi ultimi anni hanno prodotto risultati lusinghieri, infatti rispetto al 2011 *l'acquisto di materie prime* è sceso del **63,2%**; quello per *servizi* del **9,1%** e gli *oneri diversi di gestione* sono stati ridotti del **56,3%**; anche gli *ammortamenti* hanno registrato una riduzione importante **20,4%**, ma quest'ultimo dato va analizzato con attenzione e poco ottimismo, infatti indica immobilità e mancanza di sviluppo.

Per una corretta visione degli eventi che hanno determinato le difficoltà attuali occorre richiamarsi, oltreché alla crisi generale, ai fatti specifici dettagliatamente illustrati nelle relazioni via via presentate al CDA dal 2012 ad oggi.

Tuttora la Società soffre per le conseguenze della manovra a forbice attuata tra il 2010 e il 2012 dalla C.A., manovra che, come noto, ha comportato la sensibile riduzione dei ricavi per i servizi svolti a favore del Comune di Genova, per la sensibile riduzione del riconoscimento economico relativo al mancato utilizzo di spazi in concessione a seguito delle occupazioni di stalli da parte di terzi e, non ultimo, per l'aumento del canone di concessione.

Tale manovra, energicamente contestata dalla nostra Società, secondo le previsioni della C.A., avrebbe dovuto essere bilanciata dal sensibile aumento delle tariffe orarie della sosta a rotazione in area centrale, ma le speranze in tal senso sono andate deluse poiché tale aumento è stato vanificato da una risposta negativa dell'utenza con una conseguente notevole "perdita" di ore vendute, reazione certamente in gran parte attribuibile alla crisi generale in cui versa il paese (significativo il calo della vendita di carburati), se ciò non bastasse va evidenziato che alcune aree di gran pregio sono state sottratte alla gestione dell'azienda e sostituite da aree di scarso valore commerciale, ma di analogo costo in termini di canone concessorio.

Non rinunciamo a ribadire come la "gestione" abbia modeste possibilità di intervento infatti, sul fronte dello sviluppo, è completamente "ingessata" non potendo disporre delle normali "leve di marketing": prezzi e mercato.

In ultimo ribadiamo con forza che la più importante chance concreta per ottenere i risultati attesi sia quella, più volte palesata, di un sensibile aumento dei permessi alla sosta in Blu Area e per l'accesso alle ZTL.

Tali tariffe sono invariate dal 2005 e sono tra le più economiche d'Italia.

La proposta di aumento del permesso Blu Area a 45 €/anno (meno di 1 € a settimana) consentirebbe un risultato economico positivo anche a fronte di un canone di concessione prossimo ai 3.000.000 € attesi dalla C.A.

**N.B. LA PRESENTE RELAZIONE NON TIENE CONTO DELL'ANDAMENTO DELLA CONTROLLATA GENOVA CAR SHARING E DELL'IMPATTO CHE POTREBBE AVERE SUL BILANCIO DELLA GENOVA PARCHEGGI S.P.A.**

## SITUAZIONE ECONOMICA AL 30 GIUGNO 2014

RICAVI VENDITE E PRESTAZIONI	€	5.995.000
ALTRI RICAVI	€	237.000
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>€</b>	<b>6.232.000</b>
COSTI D'ACQUISTO MATERIE	€	68.000
COSTI PER SERVIZI	€	737.000
COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI	€	1.605.000
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	€	-
ONERI DIVERSI DI GESTIONE	€	21.000
<b>TOTALE COSTI ESTERNI</b>	<b>€</b>	<b>2.431.000</b>
<b><i>V.A.</i></b>	<b>€</b>	<b>3.801.000</b>
<b>COSTI DEL PERSONALE</b>	<b>€</b>	<b>3.314.000</b>
<b><i>M.O.L.</i></b>	<b>€</b>	<b>487.000</b>
<b><i>M.O.L./VALORE DELLA PRODUZIONE</i></b>		<b>7,8%</b>
<b>AMMORTAMENTI, SVALUTAZIONI E ACCANTONAMENTI</b>	<b>€</b>	<b>442.000</b>
<b><i>R.O.</i></b>	<b>€</b>	<b>45.000</b>
<b><i>R.O./VALORE DELLA PRODUZIONE</i></b>		<b>0,7%</b>
<b>SALDO PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	-€	18.000
<b>SALDO PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>	€	13.000
<b><i>R.A.I.</i></b>	<b>€</b>	<b>40.000</b>
<b>IRAP</b>	€	139.000
<b><i>RISULTATO ANTE IMPOSTE</i></b>	<b>-€</b>	<b>99.000</b>

Il conto economico al 30 giugno 2014 registra, una perdita di 99.000 €

Il M.O.L. si è ulteriormente ridotto rispetto al 2013 (-20%)

Va però evidenziato come, con la riattivazione della Blu Area sospesa, l'andamento mensile dei ricavi sia migliorato, pur rimanendo lontano dai valori del 2012.

**N.B. LA PRESENTE SITUAZIONE ECONOMICA NON TIENE CONTO DELL'ANDAMENTO DELLA CONTROLLATA GENOVA CAR SHARING**

## 2013 /2014 CONFRONTO CONSUNTIVO AL 30 giugno

DESCRIZIONE	2013	2014	DELTA VALORE	DELTA %
RICAVI VENDITE E PRESTAZIONI	€ 5.932.000	€ 5.995.000	€ 63.000	1,1%
ALTRI RICAVI	€ 217.000	€ 237.000	€ 20.000	9,2%
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>€ 6.149.000</b>	<b>€ 6.232.000</b>	<b>€ 83.000</b>	<b>1,3%</b>
COSTI D'ACQUISTO MATERIE	€ 71.000	€ 68.000	-€ 3.000	-4,2%
COSTI PER SERVIZI	€ 759.000	€ 737.000	-€ 22.000	-2,9%
COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI	€ 1.535.000	€ 1.605.000	€ 70.000	4,6%
ONERI DIVERSI DI GESTIONE	€ 24.000	€ 21.000	-€ 3.000	-12,5%
<b>TOTALE COSTI ESTERNI</b>	<b>€ 2.389.000</b>	<b>€ 2.431.000</b>	<b>€ 42.000</b>	<b>1,8%</b>
<b>V.A.</b>	<b>€ 3.760.000</b>	<b>€ 3.801.000</b>	<b>€ 41.000</b>	<b>1,1%</b>
<b>COSTI DEL PERSONALE</b>	<b>€ 3.149.000</b>	<b>€ 3.314.000</b>	<b>€ 165.000</b>	<b>5,2%</b>
<b>M.O.L.</b>	<b>€ 611.000</b>	<b>€ 487.000</b>	<b>-€ 124.000</b>	<b>-20,3%</b>
<b>M.O.L./VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>9,9%</b>	<b>7,8%</b>	<b>-</b>	<b>8,8</b>
<b>AMMORTAMENTI, SVALUTAZIONI E ACCANTONAMENTI</b>	<b>€ 520.000</b>	<b>€ 442.000</b>	<b>-€ 78.000</b>	<b>-15,0%</b>
<b>R.O.</b>	<b>€ 91.000</b>	<b>€ 45.000</b>	<b>-€ 46.000</b>	<b>-50,5%</b>
<b>R.O./VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>1,5%</b>	<b>0,7%</b>	<b>-</b>	<b>10,1</b>
SALDO PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-€ 8.000	-€ 18.000	-€ 10.000	125,0%
SALDO PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	-€ 1.000	€ 13.000	€ 14.000	-1400,0%
<b>R.A.I.</b>	<b>€ 82.000</b>	<b>€ 40.000</b>	<b>-€ 42.000</b>	<b>-51,2%</b>

I ricavi al 30 giugno 2014, rispetto allo stesso periodo del 2013, registrano un lieve incremento: 1,8% pari a 42.000 € ca.

Tale miglioramento dei ricavi è conseguenza della riattivazione parziale (perduti definitivamente oltre 300 stalli Blu in zona Albaro) della gestione della Blu Area Bassa Val Bisagno / San fruttuoso sospesa dalla nota sentenza del TAR Liguria, controbilanciata in negativo dal sensibile calo della percentuale di coloro che pagano regolarmente le "multe", nonché dall'ennesimo riassorbimento dell'IVA nelle tariffe applicate - il solo impatto negativo dell'aumento IVA è superiore alla differenza del R.A.I. rispetto allo scorso esercizio

Per il terzo anno consecutivo, la gestione è stata straordinariamente impegnata nella difficile riduzione dei costi, che ancora una volta sono stati tutti ridimensionati ad eccezione di quelli per canone di concessione (che risente dei maggiori spazi a disposizione) e per il personale. A fronte di ciò, nello stesso periodo i costi esterni registrano un incremento dell'1,8% (42.000 € ca.), mentre il costo del personale, dopo la riduzione del 2012 e 2013, è tornato a crescere sia in conseguenza del rinnovo del CCNL di categoria (secondo rinnovo in tre anni) sia delle nuove assunzioni di dipendenti Fiera e Sport In Genova.

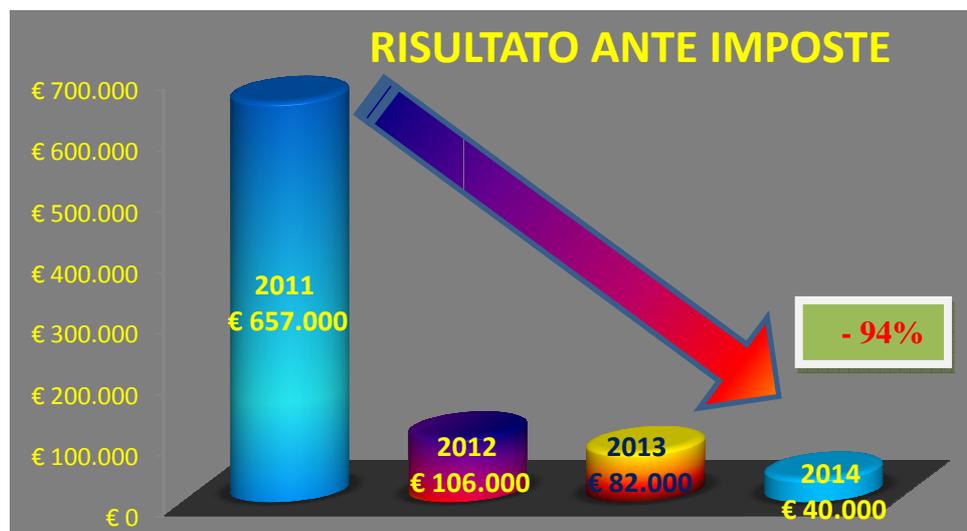
Ancora in contrazione il MOL che scende al 7,8 % dei ricavi.

Fermi gli investimenti ne beneficiano gli ammortamenti, (ma questo non è un buon indice poiché rappresenta una società immobile).

In ogni caso, malgrado la contingenza negativa, si registra solo un lievissimo peggioramento rispetto al 2013.

## 2011 /2014 CONFRONTO CONSUNTIVO AL 30 GIUGNO

DESCRIZIONE	2011	2012	2013	2014
RICAVI VENDITE E PRESTAZIONI	€ 6.412.000	€ 6.232.000	€ 5.932.000	€ 5.995.000
ALTRI RICAVI	€ 305.000	€ 260.000	€ 217.000	€ 237.000
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>€ 6.717.000</b>	<b>€ 6.492.000</b>	<b>€ 6.149.000</b>	<b>€ 6.232.000</b>
COSTI D'ACQUISTO MATERIE	€ 185.000	€ 101.000	€ 71.000	€ 68.000
COSTI PER SERVIZI	€ 811.000	€ 781.000	€ 759.000	€ 737.000
COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI	€ 1.217.000	€ 1.623.000	€ 1.535.000	€ 1.605.000
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE		€ -	€ -	
ONERI DIVERSI DI GESTIONE	€ 48.000	€ 44.000	€ 24.000	€ 21.000
<b>TOTALE COSTI ESTERNI</b>	<b>€ 2.261.000</b>	<b>€ 2.549.000</b>	<b>€ 2.389.000</b>	<b>€ 2.431.000</b>
<b>V.A.</b>	<b>€ 4.456.000</b>	<b>€ 3.943.000</b>	<b>€ 3.760.000</b>	<b>€ 3.801.000</b>
COSTI DEL PERSONALE	€ 3.233.000	€ 3.194.000	€ 3.149.000	€ 3.314.000
<b>M.O.L.</b>	<b>€ 1.223.000</b>	<b>€ 749.000</b>	<b>€ 611.000</b>	<b>€ 487.000</b>
<b>M.O.L./VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>18,2%</b>	<b>11,5%</b>	<b>9,9%</b>	<b>7,8%</b>
AMMORTAMENTI, SVALUTAZIONI E ACCANTONAMENTI	€ 555.000	€ 621.000	€ 520.000	€ 442.000
<b>R.O.</b>	<b>€ 668.000</b>	<b>€ 128.000</b>	<b>€ 91.000</b>	<b>€ 45.000</b>
<b>R.O./VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>9,9%</b>	<b>2,0%</b>	<b>1,5%</b>	<b>0,7%</b>
SALDO PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-€ 19.000	-€ 4.000	-€ 8.000	-€ 18.000
SALDO PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	€ 8.000	-€ 18.000	-€ 1.000	€ 13.000
<b>R.A.I.</b>	<b>€ 657.000</b>	<b>€ 106.000</b>	<b>€ 82.000</b>	<b>€ 40.000</b>



Il grafico accanto evidenzia la variazione del risultato semestrale ante imposte nel periodo 2011/2014

Il confronto tra gli ultimi 4 esercizi ben rappresenta la grave crisi che la Società ha dovuto fronteggiare. davvero importante la forbice negativa minori ricavi -7,2% e maggior canone di concessione + 32%.

Nella tabella appresso è evidenziato il confronto diretto tra il primo semestre dell'esercizio 2011 e quello 2014

DESCRIZIONE	2011	2014	DELTA VALORE	DELTA %
RICAVI VENDITE E PRESTAZIONI	€ 6.412.000	€ 5.995.000	-€ 417.000	-6,5%
ALTRI RICAVI	€ 305.000	€ 237.000	-€ 68.000	-22,3%
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>€ 6.717.000</b>	<b>€ 6.232.000</b>	<b>-€ 485.000</b>	<b>-7,2%</b>
COSTI D'ACQUISTO MATERIE	€ 185.000	€ 68.000	-€ 117.000	-63,2%
COSTI PER SERVIZI	€ 811.000	€ 737.000	-€ 74.000	-9,1%
COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI	€ 1.217.000	€ 1.605.000	€ 388.000	31,9%
ONERI DIVERSI DI GESTIONE	€ 48.000	€ 21.000	-€ 27.000	-56,3%
<b>TOTALE COSTI ESTERNI</b>	<b>€ 2.261.000</b>	<b>€ 2.431.000</b>	<b>€ 170.000</b>	<b>7,5%</b>
<b>V.A.</b>	<b>€ 4.456.000</b>	<b>€ 3.801.000</b>	<b>-€ 655.000</b>	<b>-14,7%</b>
<b>COSTI DEL PERSONALE</b>	<b>€ 3.233.000</b>	<b>€ 3.314.000</b>	<b>€ 81.000</b>	<b>2,5%</b>
<b>M.O.L.</b>	<b>€ 1.223.000</b>	<b>€ 487.000</b>	<b>-€ 736.000</b>	<b>-60,2%</b>
<b>M.O.L./VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>18,2%</b>	<b>7,8%</b>	<b>-</b>	<b>8,8</b>
AMMORTAMENTI, SVALUTAZIONI E ACCANTONAMENTI	€ 555.000	€ 442.000	-€ 113.000	-20,4%
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>€ 6.049.000</b>	<b>€ 6.187.000</b>	<b>€ 138.000</b>	<b>2,3%</b>
<b>R.O.</b>	<b>€ 668.000</b>	<b>€ 45.000</b>	<b>-€ 623.000</b>	<b>-93,3%</b>
<b>R.O./VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>9,9%</b>	<b>0,7%</b>	<b>-</b>	<b>10,1</b>
SALDO PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-€ 19.000	-€ 18.000	€ 1.000	-5,3%
SALDO PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	€ 8.000	€ 13.000	€ 5.000	62,5%
<b>R.A.I.</b>	<b>€ 657.000</b>	<b>€ 40.000</b>	<b>-€ 617.000</b>	<b>-93,9%</b>

Il confronto della situazione economica al 30/6/2014 con quello dello stesso periodo dell'esercizio 2011 rappresenta a pieno la situazione in atto evidenziando tanto la recessione dei ricavi quanto lo sforzo prodotto dalla gestione per contrastare gli eventi negativi; purtroppo l'impegno gestionale è in gran parte vanificato dalla manovra attuata dalla C.A. che ha aumentato il canone di concessione, dall'aumento del costo del personale in parte riconducibile a decisioni della stessa C.A ed in parte all'aumento del CCNL (di questo sono forniti approfondimenti nel proseguo della relazione)

In quattro anni:

- **I ricavi hanno perso 485.000 € (-7,5%)**
- **I costi complessivi sono aumentati di soli 138.000 € (+2,3%), ma sono i 388.000 € (+32%) di aumento del canone di concessione a vanificare la manovra di contenimento.**
- **Il costo complessivo del personale nel triennio è aumentato in misura minimale (81.000 €) malgrado i soli aumenti del CCNL ammonfno nel triennio a 490.000 € ca. e nell'attuale semestre, rispetto ai precedenti l'organico sia aumentato di tre unità.**

## I rapporti economici con il Comune di Genova nel periodo 2010/2014

Nel 2011 la C.A. ha iniziato ad adottare provvedimenti che hanno influenzato significativamente e negativamente l'andamento economico di Genova Parcheggi.

	2010	2013	Δ	Δ%
Occupazioni	€ 289.000	€ 8.000	-€ 281.000	-97%
Servizi per il Comune	€ 630.000	€ 273.000	-€ 357.000	-57%
Canone di concessione	€ 1.093.000	€ 1.347.000	€ 254.000	23%
<b>TOTALE</b>			<b>€ 892.000</b>	

**N.B. I valori indicati si riferiscono al periodo gennaio – giugno**

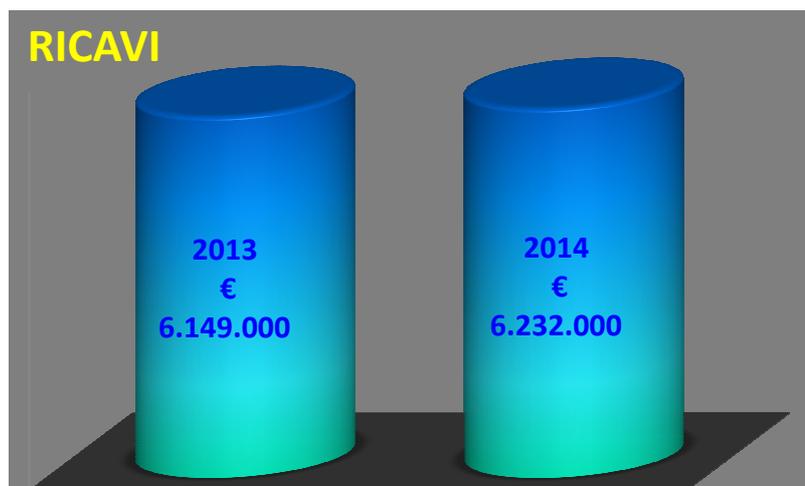
Essenzialmente il Comune di Genova ha modificato unilateralmente ed a proprio esclusivo vantaggio il Contratto di Servizio sottoscritto nel 2008 in particolare:

- i valori di riconoscimento per il mancato utilizzo delle aree in concessione in occasione delle occupazioni delle aree di sosta da parte di terzi sono stati significativamente ridotti
- il prezzo riconosciuto per i servizi affidati alla Società è stato sensibilmente ridotto
- il valore unitario del canone di concessione in particolare degli stalli in Blu Area è stato sensibilmente aumentato

**La manovra attuata dalla Civica Amministrazione – maggiori costi minori ricavi - grava, rispetto al 2010, sul conto economico 2014 per 892.000 €ca. a fronte di una perdita di periodo di 99.000 €**

## I RICAVI

### CONFRONTO RICAVI AL 30/06 – DETTAGLIO



I ricavi - nei primi 6 mesi dell'esercizio - possono essere definiti pressoché stabili rispetto all'esercizio precedente, ciò malgrado la riattivazione della Blu Area sospesa dal TAR Liguria; ne consegue che la tendenza generale è ad un'ulteriore ribasso per cui è lecito ritenere che la recessione sia tuttora in corso

RICAVI						
DESCRIZIONE	2013		2014		DELTA VALORE	DELTA %
RICAVI SOSTA A ROTAZIONE	€	3.410.000	€	3.505.000	€ 95.000	2,8%
RICAVI DA OCCUPAZIONI	€	6.000	€	8.000	€ 2.000	33,3%
RICAVI DA PARK RISERVATI	€	326.000	€	336.000	€ 10.000	3,1%
RICAVI DA EMISS. CONTRAS.	€	936.000	€	905.000	-€ 31.000	-3,3%
SERVIZI PER IL COMUNE	€	276.000	€	273.000	-€ 3.000	-1,1%
RICAVI ALTRE CONCESSIONI	€	296.000	€	299.000	€ 3.000	1,0%
RICAVI CONCES. EX ART. 45	€	72.000	€	87.000	€ 15.000	20,8%
RICAVI DA CONTROLLO SOSTA	€	774.000	€	744.000	-€ 30.000	-3,9%
VARIE ED EVENTUALI	€	45.000	€	67.000	€ 22.000	48,9%
PROVENTI FINANZIARI	€	12.000	€	3.000	-€ 9.000	-75,0%
PROVENTI STRAORDINARI	€	12.000	€	21.000	€ 9.000	75,0%
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>€</b>	<b>6.165.000</b>	<b>€</b>	<b>6.248.000</b>	<b>€ 83.000</b>	<b>1,3%</b>

Per comprendere tale andamento dei ricavi pare opportuno soffermarsi in modo dettagliato sulle voci di ricavo più significative

<b>RICAVI AL 30/06</b>						
DESCRIZIONE	2013	2014	DELTA VALORE	DELTA %		
<b>SOSTA A ROTAZIONE</b>						
ISOLE AZZURRE	€ 1.847.000	€ 1.881.000	€ 34.000	1,8%		
BLU AREA	€ 1.215.000	€ 1.259.000	€ 44.000	3,6%		
ABBONAMENTI ISOLE AZZURRE	€ 101.000	€ 117.000	€ 16.000	15,8%		
TITOLI DI SOSTA	€ 245.000	€ 246.000	€ 1.000	0,4%		
ROTAZIONE PARK INTERSCAMBIO	€ 1.000	€ 1.000	€ -	0,0%		
<b>EMISSIONE CONTRASSEGNI</b>						
BLU AREA	€ 388.000	€ 358.000	-€ 30.000	-7,7%		
ALTRI ABB. BLU AREA	€ 277.000	€ 288.000	€ 11.000	4,0%		
BLU AREA/ZTL	€ 57.000	€ 50.000	-€ 7.000	-12,3%		
ZTL/DISAB/COR GIALLE	€ 114.000	€ 108.000	-€ 6.000	-5,3%		
ZTL (COMUNE)	€ 99.000	€ 100.000	€ 1.000	1,0%		
<b>CONTROLLO SOSTA</b>						
PENALINE CONTRATTUALI	€ 182.000	€ 183.000	€ 1.000	0,5%		
AUSILIARI (ANNO IN CORSO)	€ 483.000	€ 340.000	-€ 143.000	-29,6%		
AUSILIARI (ANNI PRECEDENTI)	€ 108.000	€ 220.000	€ 112.000	103,7%		

La sosta a rotazione, core business aziendale, beneficia della riattivazione della Blu Area sospesa nel 2013, ma come vedremo il risultato è inferiore alle aspettative

L'emissione contrassegni, risente **unicamente** dell'effetto della proroga della scadenza dei permessi Blu Area di Bassa Val Bisagno / San Fruttoso decisa dalla C.A.

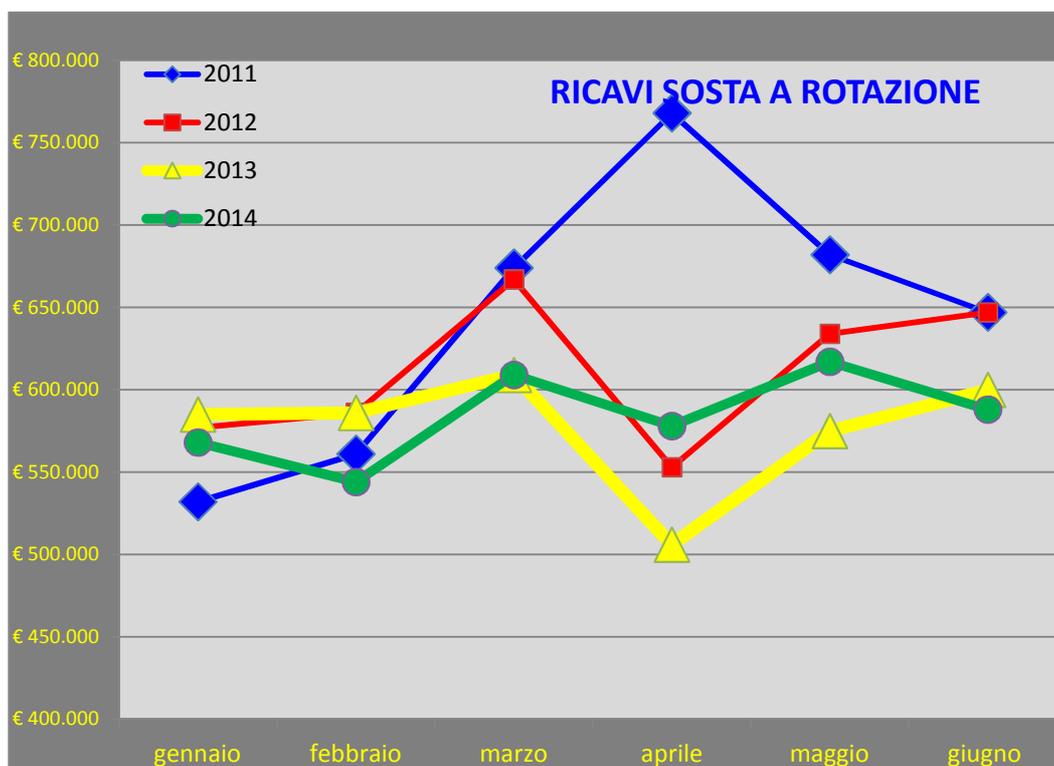
I Ricavi Da Controllo Sosta risentono enormemente sia dell'effetto del pagamento scontato, sia dell'aumento generalizzato della morosità. Il dato aggregato (sanzioni anno in corso + sanzioni anni precedenti) ne maschera il pesantissimo impatto (-30%), ma non può che preoccupare in prospettiva a breve poiché risentiranno dello stesso effetto anche i pagamenti che matureranno in seguito.

Infine i proventi finanziari risentono della minor liquidità aziendale e del sensibile calo dei tassi attivi

## ANALISI DI DETTAGLIO: I RICAVI

### SOSTA A ROTAZIONE

I ricavi da sosta a rotazione nel periodo 2011/2014 registrano un andamento “stagionale omogeneo (con la sola eccezione dei ricavi del mese di aprile 2011 che hanno notevolmente beneficiato della manifestazione fieristica quinquennale Euroflora)

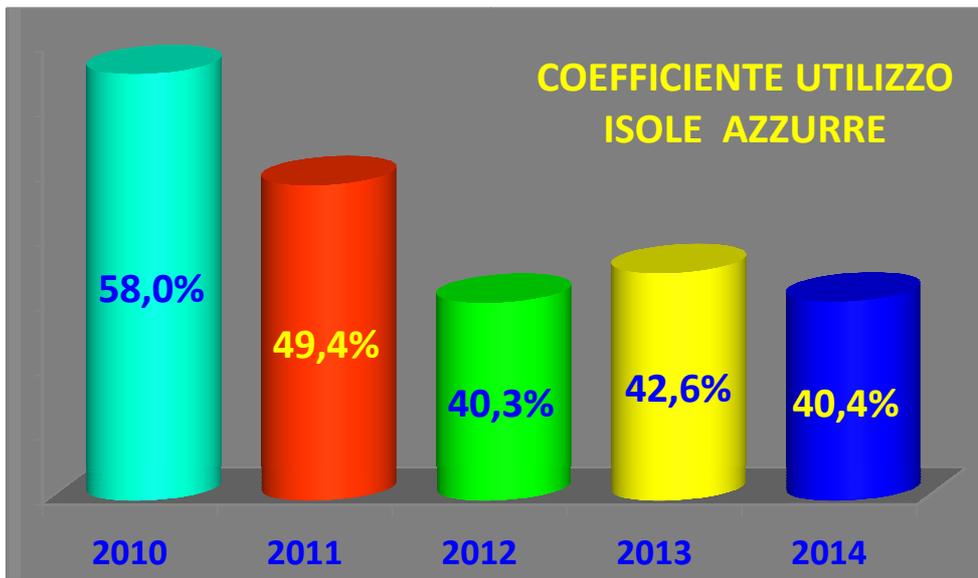


Il grafico accanto, evidenzia la difficoltà nel recuperare i valori di ricavo degli anni 2012 e precedenti.

Vero è che la C.A. nella zona di Albaro ha eliminato 317 posti a pagamento trasformandoli in stalli bianchi, ma questo non è sufficiente a motivare la difficoltà di recuperare il livello dei ricavi ante sospensione.

Va evidenziato, ancora una volta, che se negli anni l'andamento dei ricavi della voce “Sosta a Rotazione” non ha subito variazioni di rilievo, altrettanto non si può dire per quel che riguarda le effettive presenze di auto in sosta nei parcheggi gestiti.

Infatti se si sposta l'attenzione dal fatturato al numero di ore vendute rispetto alle ore “vendibili” il **coefficiente di utilizzo** evidenzia variazioni negative preoccupanti:



L'occupazione media è passata dal 58 % del 2010 al 40,4% del 2014, coefficiente che ritorna ai valori storici più bassi evidenziando il perdurare della crisi.

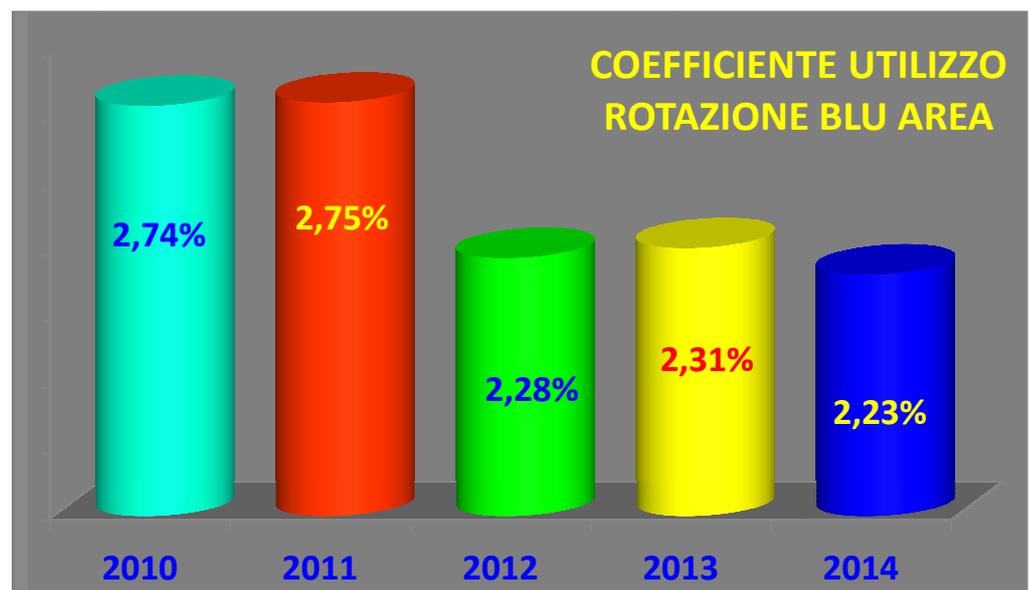
La riduzione rispetto al 2010 (ultimo anno di crescita) è del 30 %

Come ben noto, le modalità di utilizzo dei posti auto all'interno di Blu Area sono assai differenti rispetto a quelle delle isole azzurre, infatti, i posti disponibili alla sosta a rotazione sono una piccolissima percentuale rispetto ai posti effettivi perlopiù occupati dagli abbonati, quindi non si possono confrontare le percentuali di occupazione delle isole azzurre con quelle della Blu Area.

In ogni caso è significativo analizzare la variazione degli indici all'interno della Blu Area stessa.

Nella Blu Area l'occupazione media è passata dal 2,74 % del 2010 al 2,23% del 2014, la percentuale di utilizzo più bassa di sempre

La riduzione rispetto al 2011 (ultimo anno di crescita) è del 19%



Come già più e più volte ricordato questo calo generalizzato di presenze ha annullato gli effetti previsti dalla manovra tariffaria che, nello stesso periodo, ha introdotto un incremento della **tariffa media**:

➤ + 24 % sulle isole azzurre

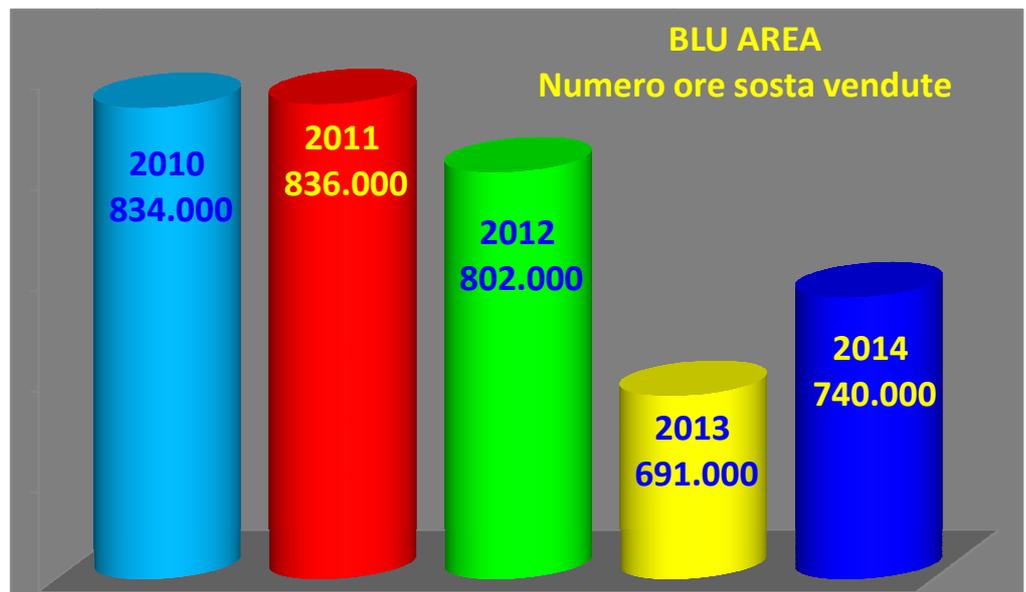
➤ + 14 % in blu area.

Il dato del numero di ore vendute abbinato al coefficiente di occupazione (rapporto ore offerte/vendute) evidenzia la gravità della recessione.



Nelle Isole Azzurre - dal 2010 ad oggi - è stata perduta la vendita di ben **450.000** ore nel solo 1° semestre (**75.000 ore/mese**) con una recessione del **27,5%** e questo, come già detto, malgrado una maggior offerta

In Blu Area si passa da 836.000 ore vendute nel periodo gennaio/giugno 2011 a 740.000 ore vendute nello stesso periodo 2014 (96.000 in meno - 16.000 ogni mese) con una contrazione del 12% ca.

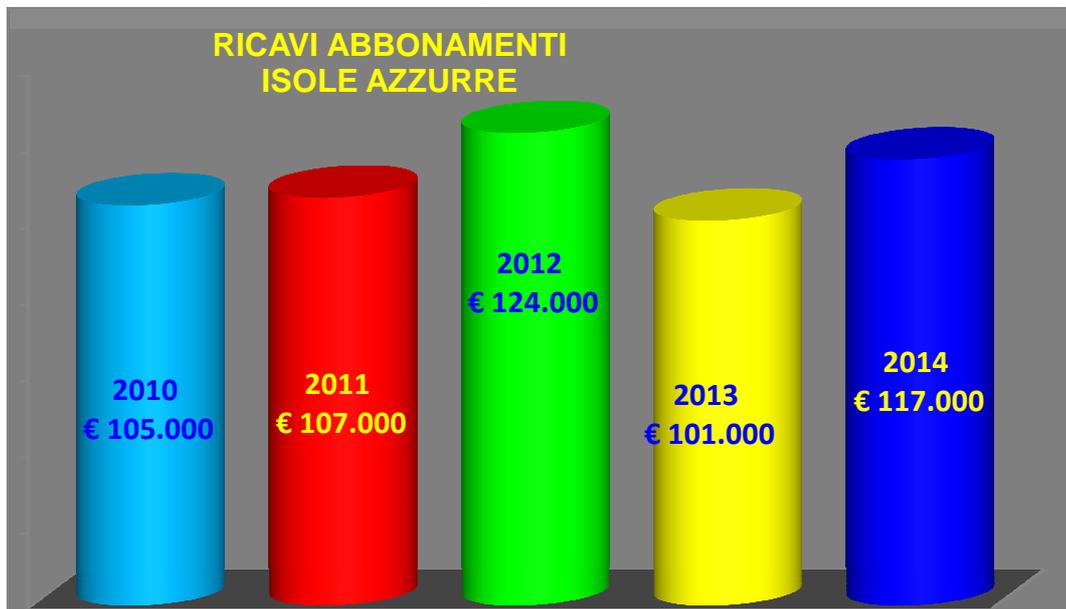


**DAL 2010 COMPLESSIVAMENTE**  
**OGNI MESE**  
**È STATA PERSA LA VENDITA DI**  
**91.000 ORE**

**L'AUMENTO TARIFFARIO HA CONTROBILANCIATO LA RECESSIONE, MA NON**  
**HA PRODOTTO INCREMENTI DI RICAVO**

## ABBONAMENTI ISOLE AZZURRE

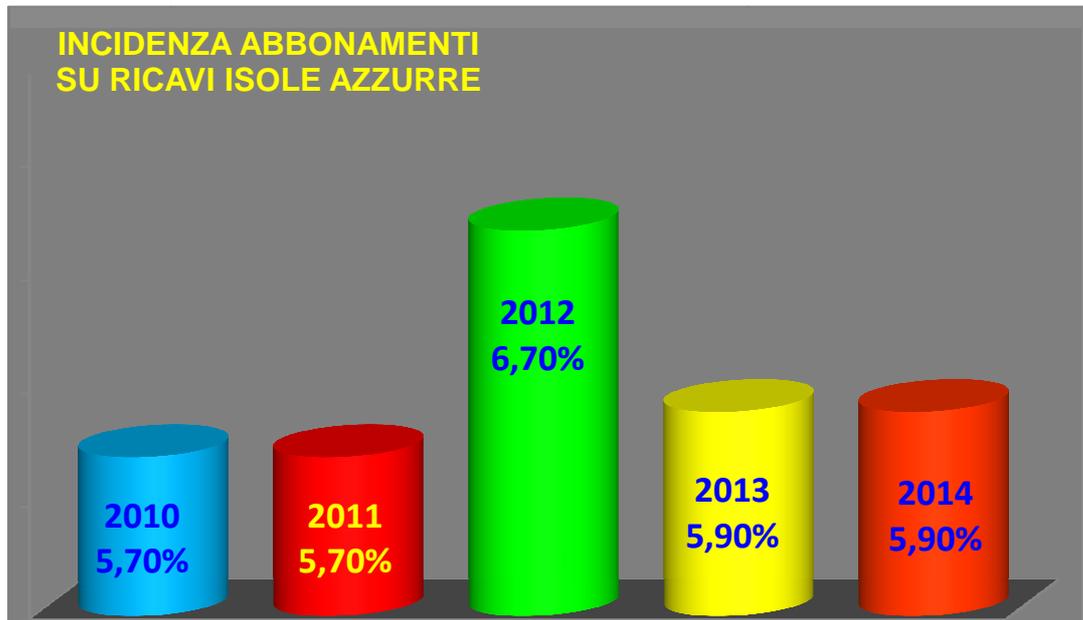
L'introduzione da parte della c.a. di abbonamenti agevolati per la sosta nelle isole azzurre via via estesa a sempre più categorie di utenti e sempre più diffusa su nuove isole azzurre ha fatto propendere la fascia dei "grandi utilizzatori" per questa soluzione più economica per loro, ma svantaggiosa per l'Azienda.



Questa opzione, per la prima volta nel 2013 ha subito anch'essa gli effetti della recessione registrando una significativa contrazione sia in termini di incidenza percentuale sui ricavi, sia in valore assoluto; (ciò malgrado l'ampliamento delle agevolazioni: più isole azzurre su cui far

valere l'abbonamento, maggior numero di categorie beneficiarie). Nel 2014 l'ampliamento la riattivazione delle isole azzurre delle aree sospese ha prodotto un beneficio in valore assoluto a questa offerta agevolata.

Per contro l'incidenza percentuale sui ricavi complessivi realizzati sulle isole azzurre è pressoché costante con unica eccezione l'inspiegabile picco del primo semestre 2012;



Il 6% ca. rappresenta la percentuale dei grandi utilizzatori di sosta a rotazione rispetto ai normali utilizzatori

## CONTROLLO SOSTA

Nel centro di ricavo “Controllo Sosta” confluiscono i ricavi derivanti essenzialmente da due attività:

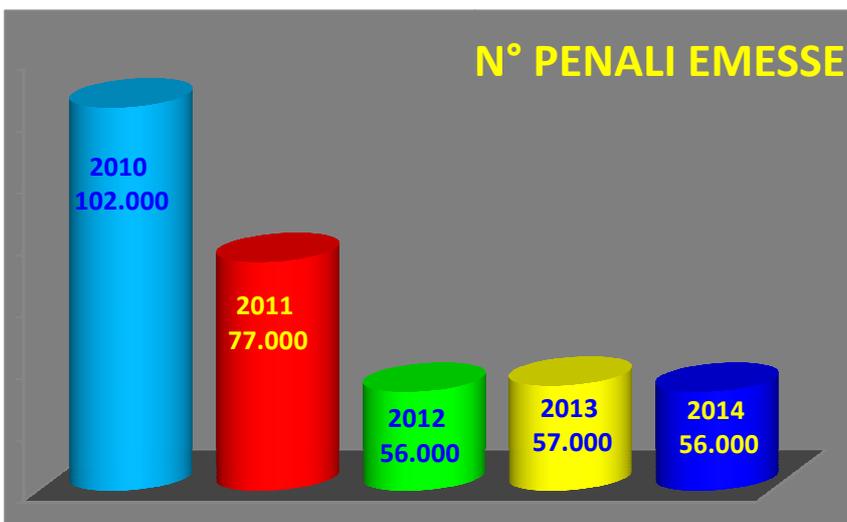
- 1) i ricavi derivanti dall’incasso delle “penali contrattuali” emesse dai controllori della sosta che operano esclusivamente all’interno delle isole azzurre;
- 2) i ricavi derivanti dal corrispettivo riconosciuto dal Comune per l’attività degli Ausiliari del traffico che emettono sanzioni amministrative esclusivamente in Blu Area. Tali sanzioni vengono incassate direttamente dal Comune che ne riconosce il corrispettivo previsto dal contratto di servizio al momento dell’incasso stesso pertanto, ai fini del controllo di gestione, contabilmente viene fatta distinzione tra:
  - sanzioni incassate e quindi contabilizzate nell’esercizio in corso che confluiscono nella voce **“Ausiliari anno in corso”**;
  - sanzioni incassate negli esercizi successivi quello di emissione che confluiscono nella voce **“Ausiliari anni precedenti”**.

## PENALI CONTRATTUALI

Le penali contrattuali sono strettamente legate alle irregolarità rilevate sulle Isole Azzurre e storicamente hanno rapporto pressoché costante con la quantità di ore vendute.

Le sanzioni amministrative sono emesse esclusivamente in Blu Area, sono maggiormente correlate all’efficienza del personale di controllo e fino allo scorso esercizio erano incassate in quantità percentualmente stabile rispetto alle sanzioni emesse, ora si rileva un sensibile calo di tale percentuale.

Le penali contrattuali, non sono influenzate da interventi tariffari, i dati relativi a questa voce, come evidenzia la grafica, sono proporzionali alla quantità di ore vendute.



Il numero di avvisi emessi è calato di un significativo **45%** dal 2010, ben 46.000 sono gli avvisi emessi in meno. A questo dato è direttamente proporzionale al minor numero di addetti alla sosta presenti sul territorio (molti di essi sono passati al ruolo di Ausiliario del traffico), nonché al calo di ore di sosta vendute (-27,5%).



Anche gli incassi da penali sono diminuiti del 45% ca.

**146.000 €** la differenza negativa di ricavi rispetto allo stesso periodo 2010.

I ricavi sono costituiti sia dal recupero pressoché immediato, sia

dall'attività di recupero forzoso attraverso i legali della società, recupero che avviene in tempi successivi l'emissione; sicché, in valore assoluto, i ricavi del periodo non sono necessariamente rappresentativi dell'andamento del periodo.

Il numero di penali emesse è correlato non solo alle auto presenti nei parcheggi, ma anche al numero di operatori attivi sulle isole azzurre:

Le ore lavorate dagli operatori della sosta nel periodo gennaio-giugno sono state:

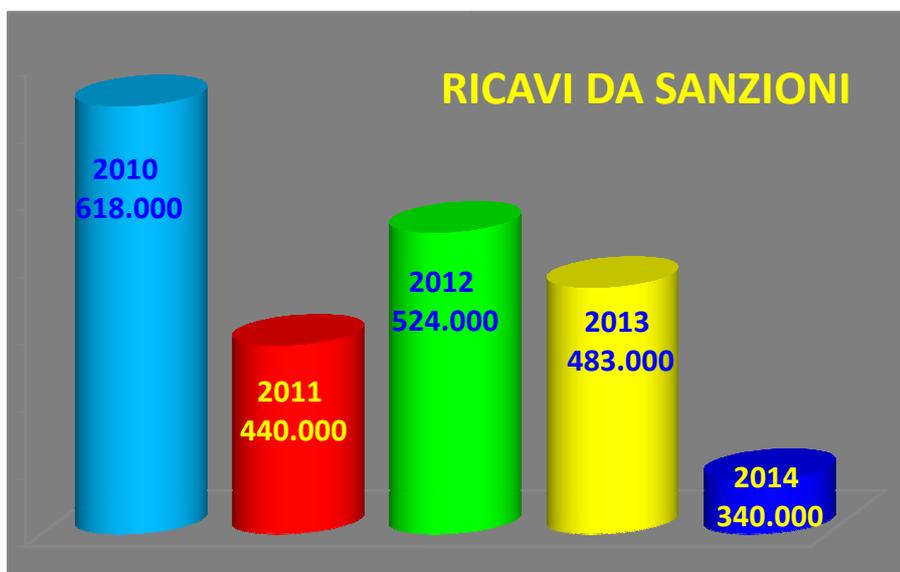
- **45.000** nel 2010 – 54 operatori
- **39.400** nel 2011 – 50 operatori
- **32.800** nel 2012 – 45 operatori
- **31.400** nel 2013 – 44 operatori
- **31.900** nel 2014 – 46 operatori



con un calo di ore lavorate nel 2014 rispetto al 2010 del **29%** (dato perfettamente coerente con gli altri indicatori di reparto)

## AUSILIARI ANNO IN CORSO

L'importo "contabilizzato" rappresenta la presunzione di ricavi (piuttosto che gli effettivi ricavi) calcolata in ragione della percentuale d'incasso delle sanzioni da parte del Comune rispetto alle sanzioni emesse. Eventuali variazioni percentuali d'incasso rispetto alla previsione generano modifiche sia attive che passive al momento della contabilizzazione che avviene in tempi differiti (90 giorni ca. per la contabilizzazione da parte del Comando Vigili).



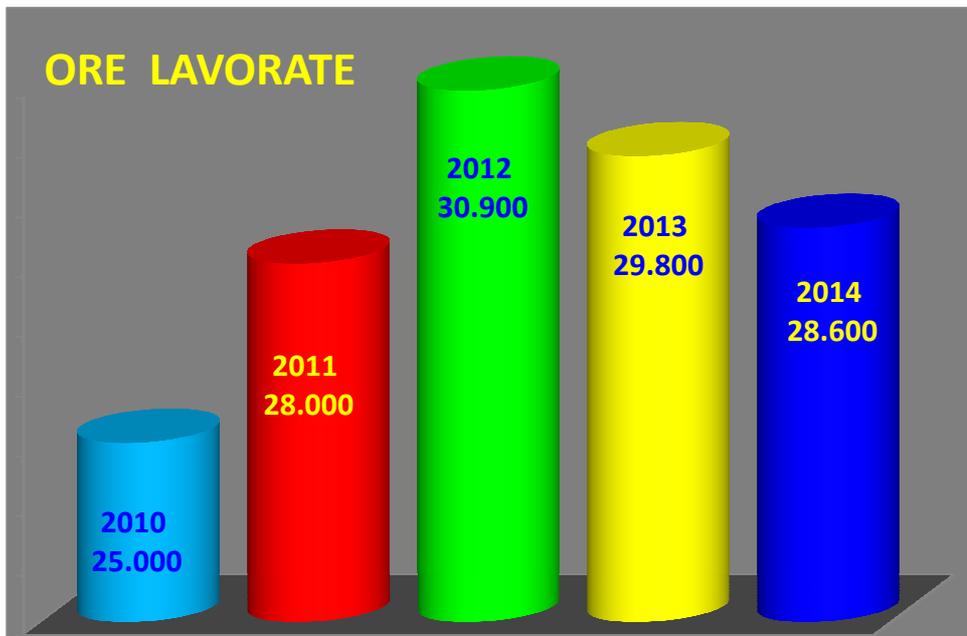
Il dato 2014 rispetto al 2013 risente essenzialmente delle agevolazioni per il pagamento entro 7 gg (dato confermato anche dal numero di sanzioni emesse); tale dato è generalizzato e desta grande preoccupazione, infatti, evidenzia un calo del 30% (direttamente proporzionale al numero di coloro che pagano con agevolazioni)

**Il valore della perdita di ricavi di questa attività è superiore alla perdita complessiva del periodo**

Il numero delle sanzioni emesse è diminuito **-2,5%** rispetto al precedente esercizio, confermando la tendenza negativa di quanto già registrato nel 2013



## ORE LAVORATE



Ai fini della valutazioni sulla produttività il numero ore lavorate dagli ausiliari è un dato sicuramente significativo ed è anch'esso coerente con il numero di sanzioni emesse (-4% le ore lavorate a fronte di un -2,5% di sanzioni emesse) e indica un aumento della produttività individuale.

Va qui evidenziato che la forte sindacalizzazione di questa categoria di lavoratori rispetto alle altre dell'azienda, nonché una grande differenza di produttività tra i singoli sono tra i principali fattori di questo risultato, infatti alcuni tra i migliori ausiliari hanno subito lunghi periodi di inattività per malattia, inoltre il minor numero di auto presenti e una maggior attenzione da parte degli utenti, hanno ulteriormente gravato sulla produttività di questo reparto.

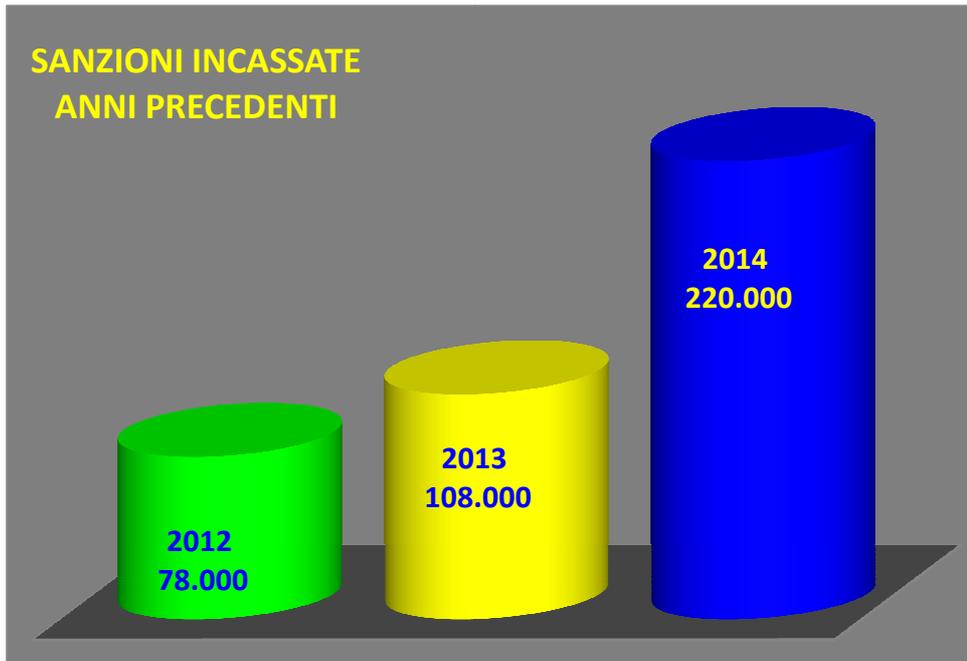
I ricavi sono condizionati dalle modalità di pagamento da parte degli automobilisti sanzionati; in questi ultimi due anni si sono registrate due opposte tendenze entrambe assai impattanti sul risultato:

1. **Un sempre minor numero di utenti paga nei termini previsti e piuttosto attende il recupero forzoso**
2. **Gli utenti più ligi (32%) stanno fruendo delle agevolazioni in termini di importo (sconto del 30%) per il pagamento entro 7 giorni .**

A ciò, oltreché al minor numero di sanzioni emesse si deve questo calo del 12% ca.

## AUSILIARI ANNI PRECEDENTI

L'importo è contabilizzato in ragione di quanto comunicato dal Comando della Polizia Municipale in relazione all'incasso di sanzioni emesse non nell'anno di competenza. Salvo coloro che fruiscono dell'agevolazione del 30% per il pagamento entro i 7 giorni, normalmente l'incasso avviene a 90 gg dalla data di emissione quindi le emissioni di fine anno slittano al successivo, a ciò si aggiunge quanto incasso a seguito del recupero forzoso

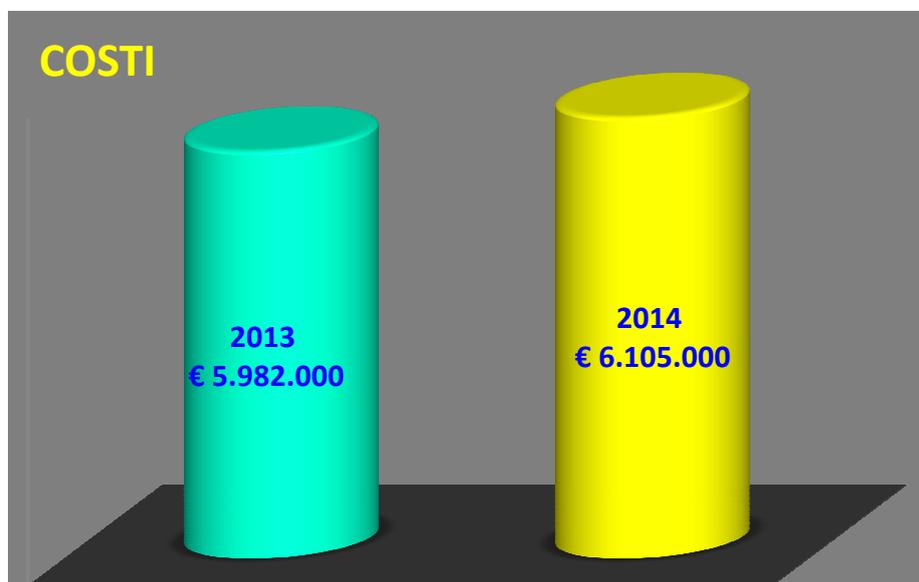


L'incremento di questa voce può essere fuorviante in quanto poiché per sua stessa natura non può considerarsi un ricavo "consolidato" Di certo è l'ennesima rappresentazione della situazione di crisi indica infatti come gli utenti tendano a differire il pagamento rinviandolo il più a lungo possibile

## I COSTI

### CONFRONTO COSTI AL 30 GIUGNO

In valore assoluto i **costi** dei primi 6 mesi sono **aumentati solamente** di **123.000 € ca. + 2,1%** rispetto al precedente esercizio



<b>COSTI</b>						
DESCRIZIONE	2013	2014	DELTA VALORE	DELTA %		
COSTI DEL PERSONALE	€ 3.251.000	€ 3.422.000	€ 171.000	5,3%		
MANUTENZIONE/SERVIZI TECN.	€ 130.000	€ 112.000	-€ 18.000	-14%		
COSTI DI PRODUZIONE	€ 156.000	€ 154.000	-€ 2.000	-1%		
SPESE GENERALI E COMM.LI	€ 157.000	€ 157.000	€ -	0%		
PROFESSION./PREST.TECNICHE	€ 43.000	€ 38.000	-€ 5.000	-12%		
ASSICURAZIONI	€ 74.000	€ 70.000	-€ 4.000	-5%		
COSTI PER RECUPERO CREDITI	€ 20.000	€ 16.000	-€ 4.000	-20%		
COMPENSI CARICHE SOCIALI	€ 44.000	€ 37.000	-€ 7.000	-16%		
TASSE	€ 57.000	€ 67.000	€ 10.000	18%		
GODIMENTO BENI DI TERZI	€ 1.504.000	€ 1.576.000	€ 72.000	5%		
AMMORTAMENTI	€ 513.000	€ 428.000	-€ 85.000	-17%		
ONERI FINANZIARI	€ 20.000	€ 20.000	€ -	0%		
ONERI STRAORDINARI	€ 13.000	€ 7.000	-€ 6.000	-46%		
<b>COSTI</b>	<b>€ 5.982.000</b>	<b>€ 6.104.000</b>	<b>€ 122.000</b>	<b>2,0%</b>		

L'aumento dei costi rispetto al precedente esercizio interessa essenzialmente 3 sole voci:

1. personale
2. tasse
3. canone

## DETTAGLIO COSTI - CONFRONTO ULTIMI QUATTRO ESERCIZI

<b>COSTI</b>				
DESCRIZIONE	2011	2012	2013	2014
COSTI DEL PERSONALE	€ 3.380.000	€ 3.370.000	€ 3.251.000	€ 3.422.000
MANUTENZIONE/SERVIZI TECN.	€ 147.000	€ 122.000	€ 130.000	€ 112.000
COSTI DI PRODUZIONE	€ 220.000	€ 164.000	€ 156.000	€ 154.000
SPESE GENERALI E COMM.LI	€ 208.000	€ 211.000	€ 157.000	€ 157.000
PROFESSION./PREST.TECNICHE	€ 56.000	€ 55.000	€ 43.000	€ 38.000
ASSICURAZIONI	€ 58.000	€ 73.000	€ 74.000	€ 70.000
COSTI PER RECUPERO CREDITI	€ 15.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 16.000
COMPENSI CARICHE SOCIALI	€ 41.000	€ 43.000	€ 44.000	€ 37.000
TASSE	€ 27.000	€ 52.000	€ 57.000	€ 67.000
GODIMENTO BENI DI TERZI	€ 1.207.000	€ 1.597.000	€ 1.504.000	€ 1.576.000
AMMORTAMENTI	€ 555.000	€ 613.000	€ 513.000	€ 428.000
ONERI FINANZIARI	€ 19.000	€ 19.000	€ 20.000	€ 20.000
ONERI STRAORDINARI	€ 8.000	€ 30.000	€ 13.000	€ 7.000
<b>COSTI</b>	<b>€ 5.941.000</b>	<b>€ 6.369.000</b>	<b>€ 5.982.000</b>	<b>€ 6.104.000</b>

Appare di tutta evidenza come il sensibile aumento della voce "Godimento Beni di Terzi" (essenzialmente il canone di concessione - vedasi più avanti) sia determinante ai fini dell'incremento dei costi.

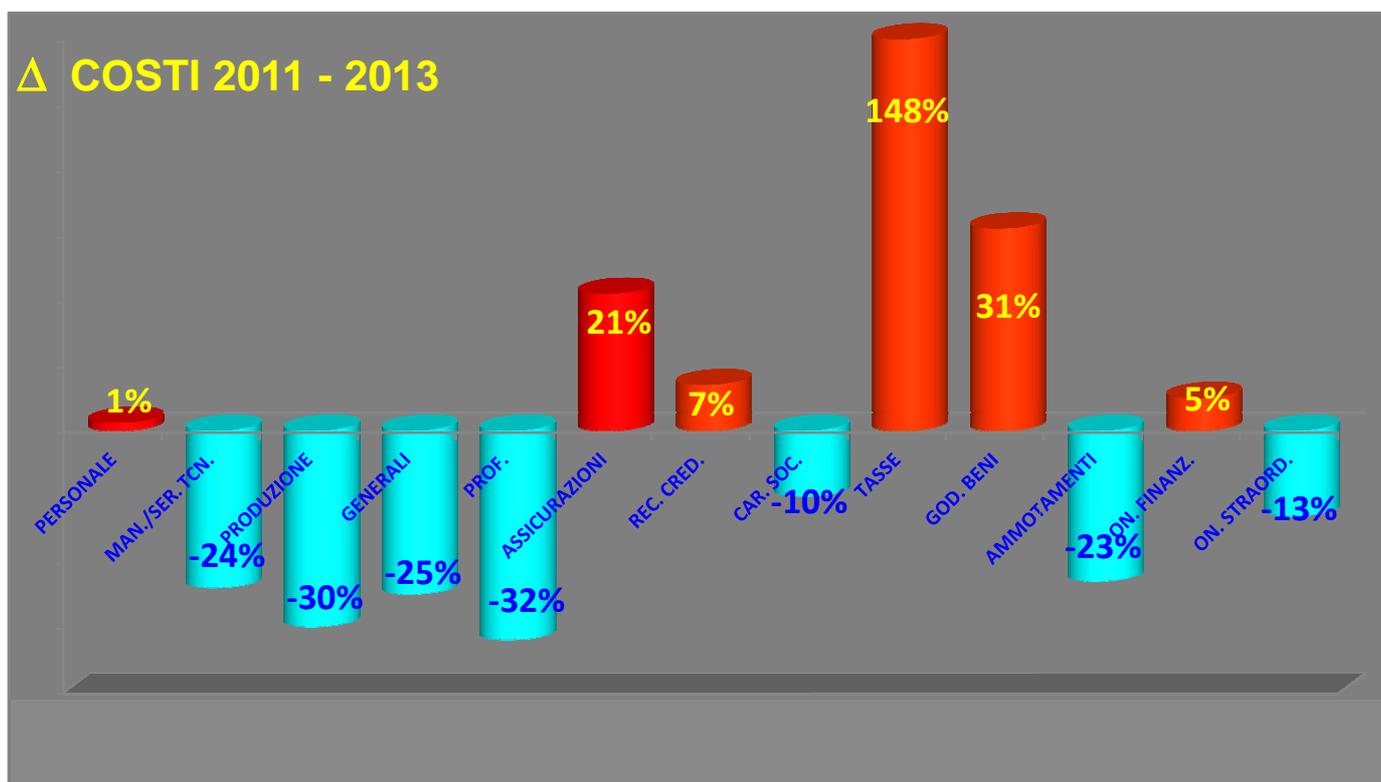
Per maggior chiarezza nella tabella seguente si propone il confronto diretto "Costi 2011/Costi 2014"

<b>COSTI</b>				
DESCRIZIONE	2011	2014	DELTA VALORE	DELTA %
COSTI DEL PERSONALE	€ 3.380.000	€ 3.422.000	€ 42.000	1,2%
MANUTENZIONE/SERVIZI TECN.	€ 147.000	€ 112.000	-€ 35.000	-24%
COSTI DI PRODUZIONE	€ 220.000	€ 154.000	-€ 66.000	-30%
SPESE GENERALI E COMM.LI	€ 208.000	€ 157.000	-€ 51.000	-25%
PROFESSION./PREST.TECNICHE	€ 56.000	€ 38.000	-€ 18.000	-32%
ASSICURAZIONI	€ 58.000	€ 70.000	€ 12.000	21%
COSTI PER RECUPERO CREDITI	€ 15.000	€ 16.000	€ 1.000	7%
COMPENSI CARICHE SOCIALI	€ 41.000	€ 37.000	-€ 4.000	-10%
TASSE	€ 27.000	€ 67.000	€ 40.000	148%
GODIMENTO BENI DI TERZI	€ 1.207.000	€ 1.576.000	€ 369.000	31%
AMMORTAMENTI	€ 555.000	€ 428.000	-€ 127.000	-23%
ONERI FINANZIARI	€ 19.000	€ 20.000	€ 1.000	5%
ONERI STRAORDINARI	€ 8.000	€ 7.000	-€ 1.000	-13%
<b>COSTI</b>	<b>€ 5.941.000</b>	<b>€ 6.104.000</b>	<b>€ 163.000</b>	<b>2,7%</b>

Assolutamente significativi in percentuale gli aumenti di

✓ <b>Tasse</b>	<b>+148%</b>
✓ <b>Godimento Beni Di Terzi</b>	<b>+ 31%</b>
✓ <b>Assicurazioni</b>	<b>+ 21%</b>

Il grafico sottostante rappresenta la variazione percentuale dei costi 2011/2014



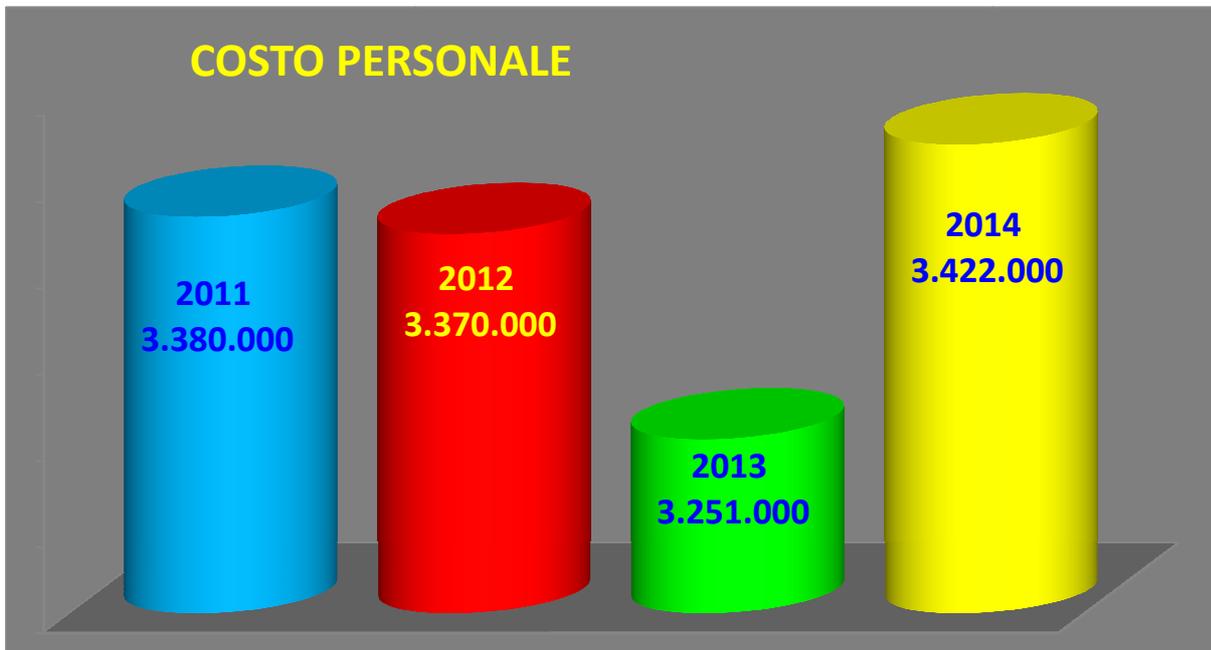
Va ricordato ancora una volta che: **Personale, Godimento Beni Di Terzi, Ammortamenti e Tasse** sono costi pressoché incompressibili e **rappresentano l'89,99%** del totale dei costi al 30/6/2014 (87,00% nel 2011) e sono in costante aumento.



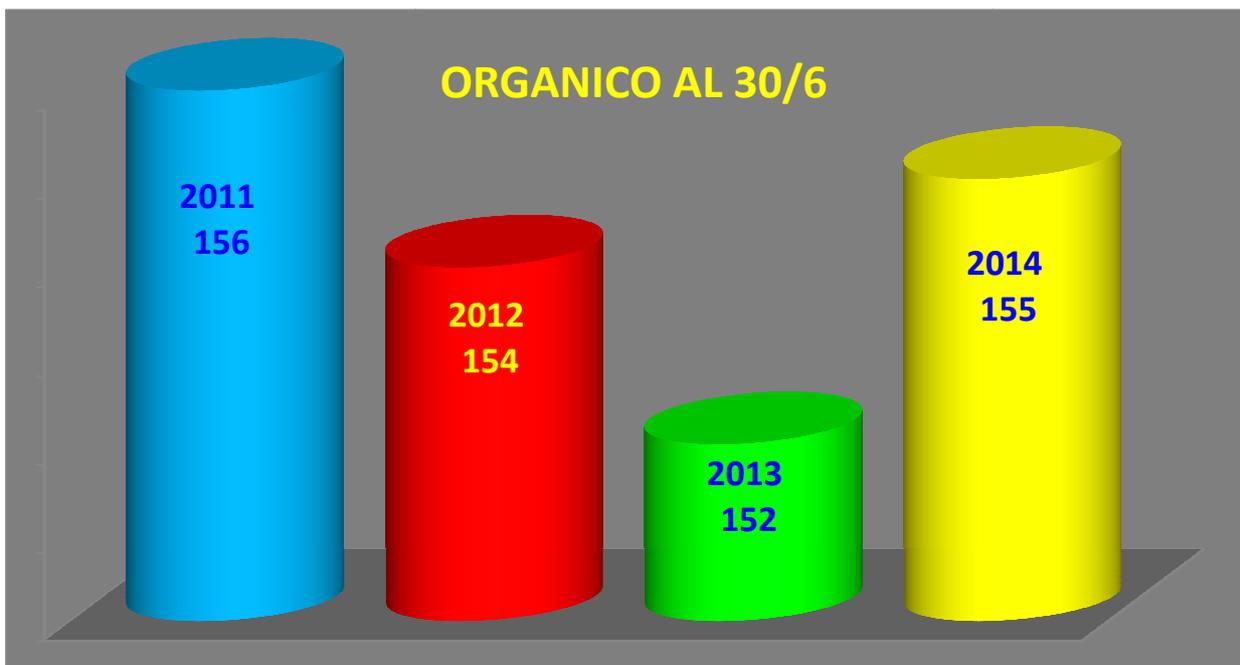
**SONO CHIARI I LIMITI D'INTERVENTO DELLA GESTIONE**

## PERSONALE

In contabilità analitica alla voce *Costo del Personale* sono imputati: il costo del personale vero e proprio (*Costo Personale di cui al bilancio Cee*), ed altri costi che nel bilancio in forma CEE vengono contabilizzati in altre voci sicchè il dato della contabilità analitica non è perfettamente congruente con quello della forma CEE



La Società a partire dal 2011 ha bloccato il turn-over, e solo a partire dal settembre 2013 sono stati assunti nuovi lavoratori provenienti da partecipate del Comune per volontà di quest'ultimo

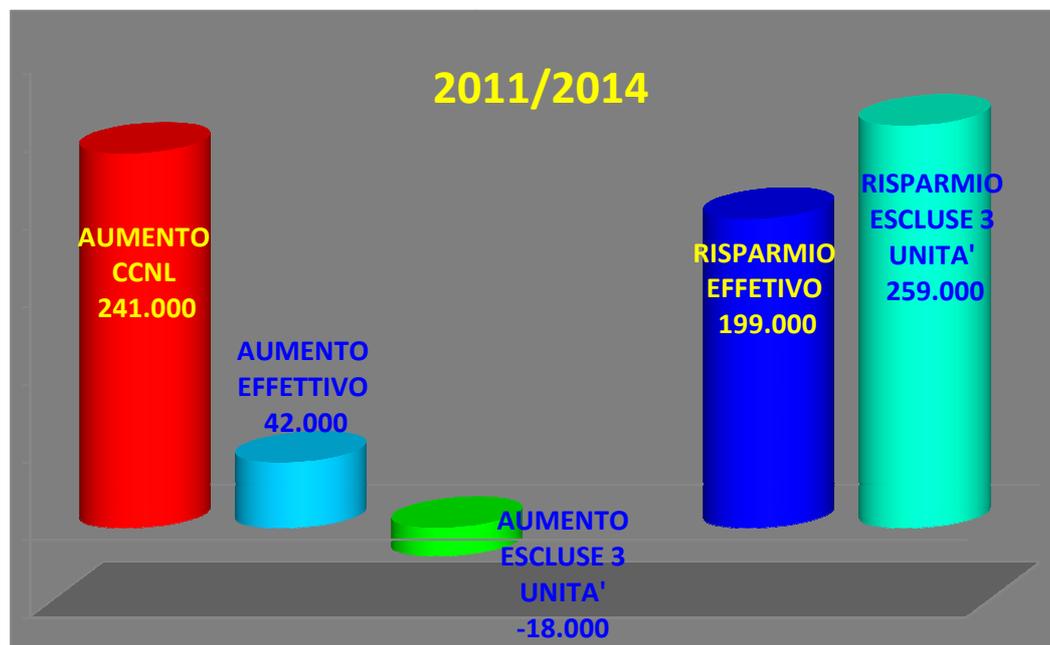


A partire dal 2011 si è intervenuti energicamente per contenere il costo del personale inerzialmente in sensibile aumento in conseguenza di ben due rinnovi contrattuali, degli scatti di anzianità, dei passaggi di livello ecc.; gli interventi si sono concentrati sul blocco del tourn over,



sugli straordinari, sul contenimento di quanto previsto dai contratti integrativi di secondo livello e su ogni altra voce possibile.

L'inversione di tendenza nel 2014 è conseguenza di tre nuove assunzioni indotte dalla C.A. e dall'ennesimo rinnovo del CCNL.



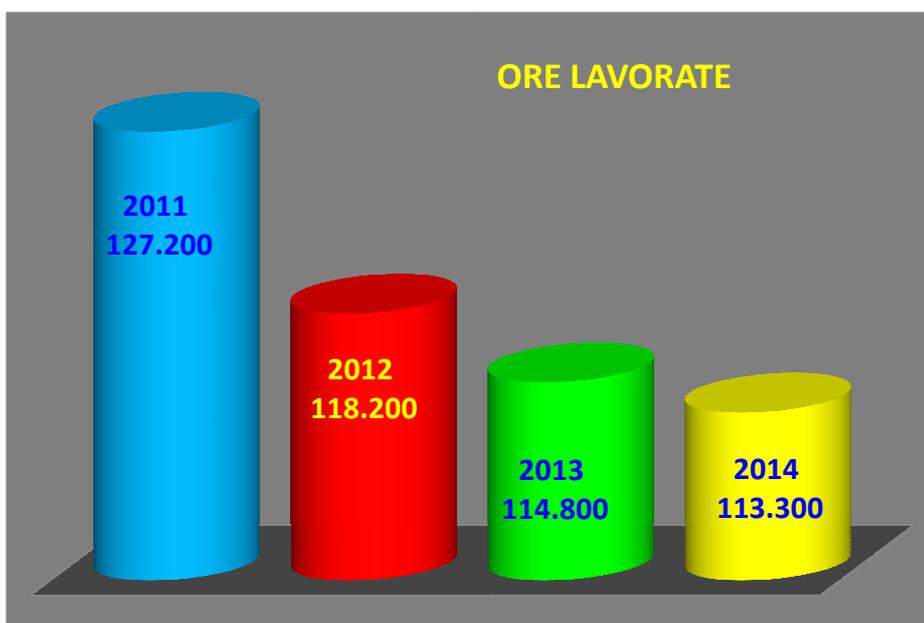
Il grafico accanto evidenzia gli effetti della manovra sul costo del personale . Manovra che ha efficacemente controbilanciato gli aumenti inerziali del CCNL ( primi 6 mesi)

Il rinnovo del CCNL ha pesato in valore assoluto su base annua:

- ✓ 126.000 € nel 2011 rispetto al 2010 ,
- ✓ 148.000 € nel 2012 rispetto al 2011
- ✓ 152.000 € nel 2013 rispetto a 2012
- ✓ 182.000 € nel 2014 rispetto al 2013

**608.000 € TOTALE AUMENTO CCNL IN 4 ANNI**

L'ultimo aggiornamento del CCNL di categoria approvato nel 2013 oltre all'aumento della retribuzione a decorre da luglio 2013 ha previsto una "*una tantum*" per vacanza contrattuale, nonché a partire dal mese di agosto 2013 l'obbligo di sottoscrizione da parte dell'azienda di una polizza assicurativa (**polizza Unisalute**) da stipularsi con **Cassagest** del costo prestabilito di € 14/mese per ogni dipendente (22€/mese a partire dai prossimi mesi).



Per precisione occorre anche ricordare che nel periodo 2011/2014 ad aumentare i costi sono anche intervenuti numerosi scatti di anzianità ed alcuni passaggi di livello.

Il grafico accanto evidenzia gli effetti della manovra di contenimento del costo del

lavoro in termini di riduzione dell'organico (vedi sopra) e di contenimento dello straordinario - si osservi come nel 2014 a fronte di un organico incrementato rispetto all'esercizio precedente il numero delle ore lavorate sia inferiore (naturalmente a ciò contribuiscono anche malattie e infortuni)

Le ore lavorate nel periodo gennaio/giugno 2011/2014 sono passate da 127.000 ca. a 113.000 ca. con una contrazione del **11 %** ca.

### COSTO ORARIO MEDIO

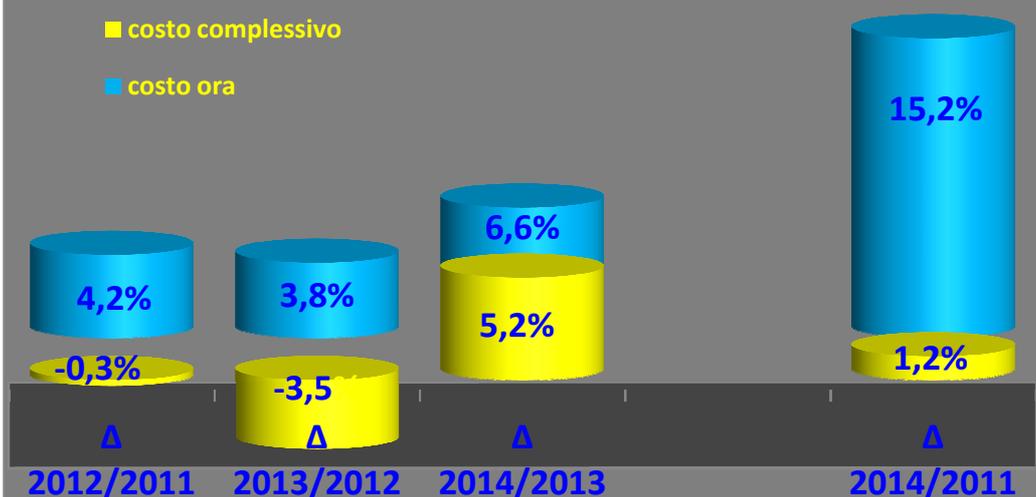


È fuor di dubbio che la produttività complessiva ne abbia risentito.

Per contro le variazioni, conseguenti sia ai rinnovi contrattuali, sia a cambiamenti di ruolo (operatori/ausiliari, hanno determinato un sensibile

aumento del “costo ora”: **+15% rispetto al 2011**

### COSTO PERSONALE VARIAZIONE ANNUALE PERCENTUALE



Il grafico accanto confronta l'incremento del costo orario + 15% ca. dal 2011 rispetto il costo complessivo del personale che dal 2011 è aumentato solo dell' 1,2%

Il grafico evidenzia come l'aumento del costo orario del personale (cilindri azzurri) sia stato efficacemente contrastato dalla riduzione delle ore lavorate, sicché il costo complessivo (cilindri gialli) ne risulta molto contenuto rispetto agli aumenti contrattuali.

## GODIMENTO BENI DI TERZI

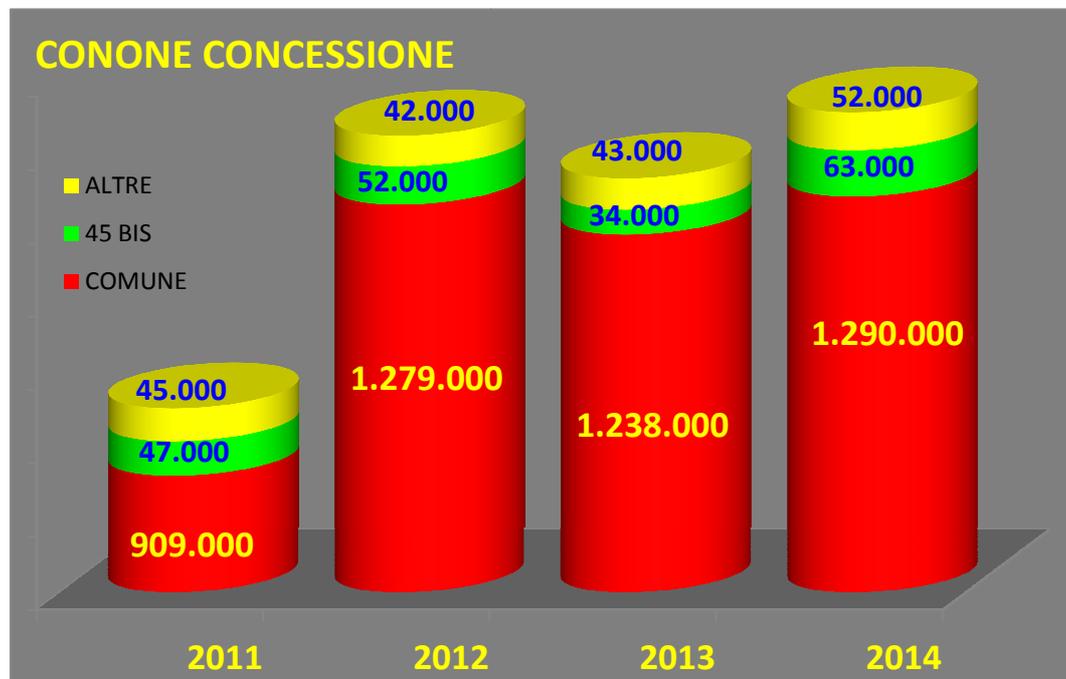
La voce *Godimento Beni Di Terzi* raggruppa più voci di costo (vedi tabella).

Come si può notare il *Canone Di Concessione Comunale*, è la voce di gran lunga più rappresentativa ed è quella che ha determinato il significativo aumento del relativo centro di costo.

<b>GODIMENTO BENI DI TERZI</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
CANONE CONCESSIONE COMUNE	€ 909.000	€ 1.279.000	€ 1.238.000	€ 1.290.000
CANONE CONCESSIONI EX 45 BIS	€ 47.000	€ 52.000	€ 34.000	€ 63.000
CANONE ALTRE CONCESSIONI	€ 45.000	€ 42.000	€ 43.000	€ 52.000
NOLEGGI	€ 15.000	€ 18.000	€ 16.000	€ 11.000
AFFITTI PASSIVI	€ 190.000	€ 205.000	€ 172.000	€ 161.000
<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.206.000</b>	<b>€ 1.596.000</b>	<b>€ 1.503.000</b>	<b>€ 1.577.000</b>

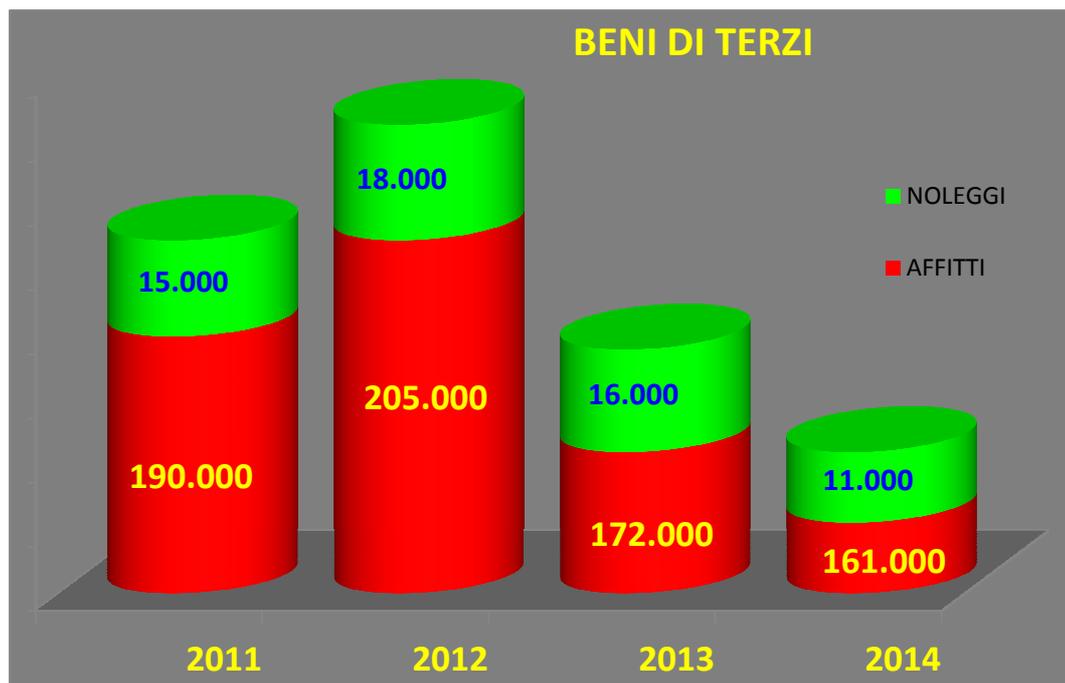
Il canone concessioni ex art. 45 bis attiene ugualmente a concessioni rilasciate dal Comune, ma su aree demaniali

Il canone altre concessioni attiene ad aree private in concessione (Silos di via Carducci da Feltrinelli spa - Via Pelio da Palazzo Ducale spa - via Rigola da Regione Liguria)



Il grafico accanto visualizza l'andamento della somma dei canoni di concessione. (Il 2013 "beneficia" della sospensione della Blu Area Bassa Val Bisagno/San Fruttuoso)

**Le altre voci del centro di costo sono state oggetto di un'attenta manovra di riduzione di costo**



Il grafico accanto evidenzia in particolare l'effetto degli interventi effettuati sugli affitti passivi :

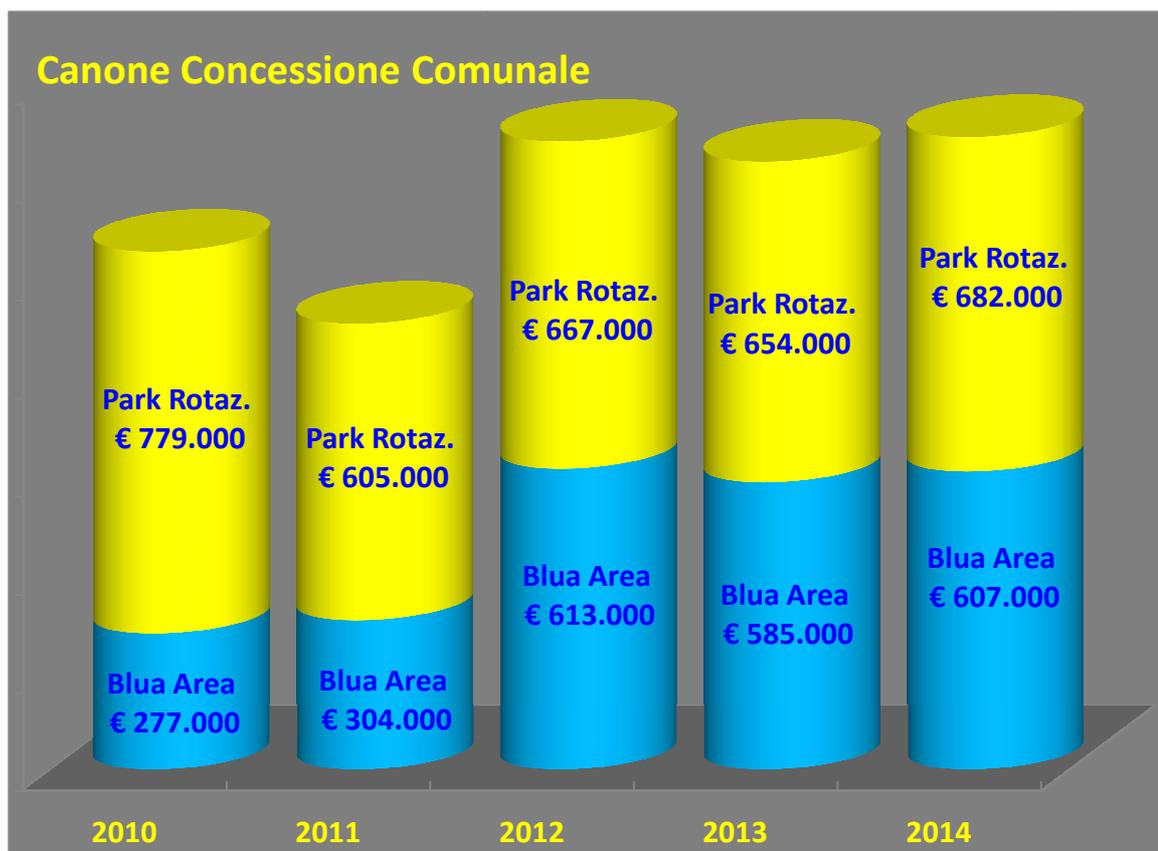
- rinegoziazione del contratto di affitto degli uffici di proprietà ACI Genova
- trasferimento dei locali ad uso magazzino nell'estrema periferia

Pare opportuno analizzare in maggior dettaglio la voce più consistente in assoluto è quella che, in questi anni, maggiormente ha impattato sul conto economico

## CANONE DI CONCESSIONE COMUNALE

Come ripetutamente evidenziato il Canone di Concessione è il costo che ha subito il maggior incremento in assoluto, si ritiene quindi opportuno approfondire l'evoluzione di questa voce di costo così influente sul conto economico.

Le componenti che costituiscono il canone di concessione sono essenzialmente due: canone Blu area, canone isole azzurre, (il canone aree demaniali ex art.45 bis è già stato analizzato in precedenza).



Il grafico accanto illustra l'evoluzione annuale in valore assoluto del canone evidente l'effetto dell'aumento imposto nel 2012 dalla C.A., aumento che ha interessato soprattutto la Blu Area

**In questo contesto il valore realmente significativo è rappresentato dal canone Blu Area che è quello che ha subito uno straordinario aumento di valore unitario**

### CANONE GIORNALIERO BLU AREA



Il canone della Blu Area dal 2010 al 2013 ha subito costanti aumenti “unitari” prendendo come riferimento il canone medio giornaliero a posto auto si registra che l’aumento medio nel 2013/2014 rispetto al 2010 è stato del 117% ca. quindi ben più che raddoppiato.

**L'aumento del canone unitario degli stalli in Blu Area dal 2010 ad oggi è stato del 117% - più del doppio**

il canone è determinato in ragione del numero di posti auto effettivamente disponibili a seconda della fascia tariffaria di riferimento.

### CANONE BLU AREA



In valore assoluto l’incremento di canone del periodo gennaio/giugno 2014 rispetto allo stesso periodo 2010 è superiore all’incremento medio unitario e si attesta su un significativo **120% ca.**

Dal 2011 ad oggi la gestione è stata impegnata in una energica azione di revisione della struttura dei costi; l'incremento di alcune voci che sono fuori dal controllo della gestione stessa hanno reso poco evidente l'impegno profuso, pare quindi utile ricapitolare e sintetizzare quanto avvenuto dal 2011 ad oggi (il periodo di riferimento è il primo semestre).

Altresì i parcheggi a pagamento non sono stati risparmiati dalla crisi generale in atto, sicché l'Azienda si è trovata a dover fronteggiare una forte recessione senza poter programmare e realizzare azioni di sviluppo del mercato per i noti limiti derivanti dalla sua natura di "Azienda in House"

In sintesi nel confronto del primo semestre 2011/2014

AUMENTO CANONE CONCESSIONE	404.000 €
AUMENTO CCNL + ASSUNZIONI	300.000 €
AUMENTO TASSE COMUNALI	40.000 €
<b>TOTALE AUMENTI</b>	<b>744.000 €</b>
<b>AUMENTO COMPLESSIVO COSTI DA BILANCIO</b>	<b>163.000 €</b>
<b>RISPARMI REALI REALIZZATI</b>	<b>581.000 €</b>
<b>RISPARMIO PERCENTUALE SU COSTI 2011</b>	<b>9,8%</b>
<b>RIDUZIONE RICAVI V/SO COMUNE</b>	<b>638.000 €</b>
<b>RIDUZIONE RICAVI SOSTA A ROTAZIONE</b>	<b>361.000 €</b>

**Riteniamo siano dati importanti che sfuggono ad una lettura superficiale del bilancio. Va altresì evidenziato come l'impegno sia stato tanto più grande quanti sono i limiti di manovra cui deve sottostare l'Azienda.**

## CONSIDERAZIONI FINALI

L'azienda rimane impegnata con tutte le sue risorse in una accorta gestione dei costi, ma appare difficile che possa ottenere ulteriori sensibili benefici dalla gestione dei costi; i risparmi ancora possibili sono poco significativi al fine del riequilibrio del conto economico.

La gestione appare ingessata per i vincoli cui è sottoposta e dei quali si è a lungo discusso che sono sintetizzabili in:

- ❖ scarse o nulle possibilità d'intervento sul costo del personale se non attraverso il blocco del tourn -over (ma l'età media è molto bassa);
- ❖ nessuna possibilità d'intervento autonomo sul costo del canone di concessione;
- ❖ scarse o nulle possibilità di intraprendere iniziative finalizzate all'incremento dei ricavi.

Visto lo stato delle cose appare inconciliabile l'esigenza del Comune di incrementare ulteriormente il canone di concessione, peraltro a fronte di una costante recessione dei ricavi, recessione che vede la gestione impotente a causa della più assoluta mancanza delle leve di marketing (mercato e prezzi) normalmente a disposizione di una Società per Azioni.

Peraltro è sempre più evidente l'inadeguatezza della manovra del 2012 che è all'origine di tutti gli squilibri della gestione.

**Va rimarcato per l'ennesima volta che l'equilibrio economico degli ultimi due esercizi si è ottenuto unicamente attraverso eventi che hanno determinato ricavi imprevisti e straordinari ed in quanto tali non solo non programmabili ma difficilmente ripetibili.**

A questo punto riteniamo che l'unica chance per ottenere rapidamente i risultati attesi sia quella, più volte palesata, di un sensibile aumento dei permessi alla sosta in Blu Area e per l'accesso alle ZTL.

Tali tariffe sono invariate dal 2005 e sono tra le più economiche d'Italia.

**La proposta di aumento del permesso Blu Area a 45 € annui (meno di 1 € a settimana) consentirebbe un risultato economico positivo anche a fronte di un canone di concessione prossimo ai 3.000.000 € attesi dalla CA.**

**job centre s.r.l.**

**JOB CENTRE S.r.l. a socio unico**

Sede in Genova Via Nino Cervetto 35

Capitale Sociale € 142.000,00 i.v.

Registro delle Imprese di Genova/ Codice fiscale e Partita IVA : 01266130994

Società soggetta a controllo e coordinamento del socio unico Comune di Genova

\*\*\*

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE SULL'ANDAMENTO DELLA  
GESTIONE AL 30.06.2014 AI SENSI DELL'ART. 19 DEL REGOLAMENTO SUI CONTROLLI  
DELLE SOCIETA PARTECIPATE DAL COMUNE DI GENOVA APPROVATO CON  
DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 17 DEL 9 APRILE 2013**

\*\*\*

Spettabile Direzione Partecipate del Comune di Genova,

L'organo amministrativo ha predisposto la situazione economico patrimoniale e la relazione sull'andamento della gestione al 30/6/2014 insieme alla situazione previsionale per l'anno 2014.

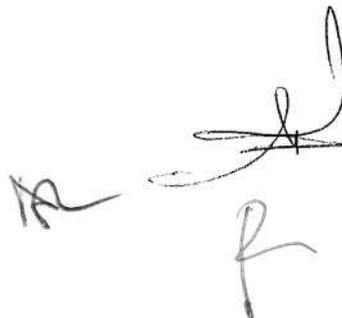
La relazione al 30 giugno 2014 corredata da prospetti e dettagli esplicativi è stata trasmessa dal Presidente del Consiglio di Amministrazione allo scrivente collegio sindacale in data 30 luglio 2014.

Allo scrivente organo di controllo è stata attribuita, insieme con l'attività di vigilanza, la funzione di revisione legale.

Il Collegio Sindacale, nella sua diversa composizione, nel corso del periodo 01.01.2014 – 30.06.201, ha svolto l'attività di controllo contabile prevista dalla legge.

In particolare il Collegio Sindacale:

- ha verificato, con periodicità almeno trimestrale la regolare tenuta della contabilità sociale, e in base a controlli a campione la corretta rilevazione dei fatti di gestione,
- ha effettuato il controllo della cassa e la riconciliazione dei dati contabili e le risultanze degli estratti conto bancari
- ha verificato il corretto e tempestivo adempimento dei versamenti delle ritenute e delle altre somme dovute all'erario.



Dall'attività come sopra condotta non sono emerse irregolarità.

Nel periodo in esame il Collegio Sindacale ha inoltre svolto l'attività di vigilanza prevista dall'art. 2403 del codice civile, in particolare:

- ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento della struttura organizzativa della società, tramite osservazione diretta e raccolta di informazioni dall'organo amministrativo
- ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di 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
- ha acquisito dagli amministratori, durante le riunioni svolte informazioni sulla attività svolta e sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo economico finanziario e patrimoniale, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non ha osservazioni particolari da riferire.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, in base alle informazioni acquisite, non sono emerse violazioni di legge, dello statuto o dei principi di corretta amministrazione o irregolarità o fatti censurabili né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Per quanto riguarda la situazione e la relazione al 30/6/2014, così come redatti, stante lo scarso tempo a disposizione, il Collegio pur non potendo fornire una specifica opinione sulla rappresentazione veritiera e corretta dei fatti di gestione, ha potuto tuttavia verificare che le stesse risultano rispondenti ai fatti e alle informazioni di cui il Collegio Sindacale è a conoscenza a seguito della attività posta in essere nel corso del presente esercizio.

Per quanto riguarda l'adeguatezza e la correttezza i criteri utilizzati per la valutazione del patrimonio sociale, il Collegio Sindacale conferma che, per quanto di sua conoscenza, il bilancio è stato redatto nel presupposto della continuità aziendale e che gli amministratori non



hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quattro, c.c. che non sono variati rispetto a quelli adottati nel precedente esercizio e che sono conformi alle norme stabilite dall'art. 2426 del codice civile.

Riteniamo pertanto che la situazione al 30/6/2014 predisposta dall'organo amministrativo e la previsione per l'esercizio 2014 siano sostanzialmente corretti e che la relazione accompagnatoria fornisca una esaustiva informazione in ordine alla prevedibile chiusura dell'esercizio e sulla evoluzione della gestione .

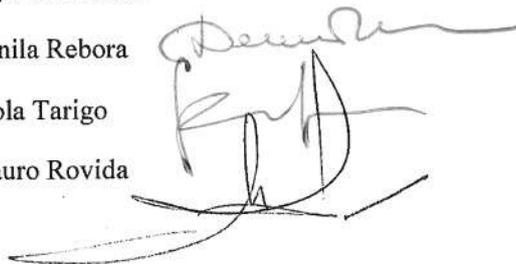
Genova, 31 Luglio 2014

**Il Collegio Sindacale**

Dott. Danila Rebora

Prof. Paola Tarigo

Dott. Mauro Rovida



**JOB CENTRE S.r.l. a socio unico**

**Sede in Genova Via Nino Cervetto 35**

**Capitale Sociale € 142.000,00 i.v.**

**Registro delle Imprese di Genova/ Codice fiscale e Partita IVA : 01266130994**

**Società soggetta a controllo e coordinamento del socio unico Comune di Genova**

**Relazione sull'andamento della Gestione al 30 giugno 2014**

1. Operatività

La società, con 9 dipendenti attivi di cui due in part time a 30 ore settimanali, è stata impegnata su 14 aree di attività corrispondenti ad altrettante commesse. L'area dell'orientamento al lavoro e delle competenze si conferma come la più rilevante, sia in termini di impiego di risorse umane che di fatturato ( 197 K€). L'area dei progetti, con 4 nuove attività, è la seconda in termini di fatturato, pur essendo, come previsto, in flessione rispetto all'anno precedente, soprattutto per la natura meno operativa e più consulenziale richiesta dei progetti stessi. L'area dello sviluppo locale, consistente nelle attività di supporto tecnico ed amministrativo per il sostegno allo sviluppo di attività di impresa e nel supporto alla cabina di regia sulla Maddalena, ha richiesto un impegno simile a quello del semestre precedente.

2. Andamento bilancio

Gli obiettivi di un bilancio in pareggio o in lieve utile, per il 2014 risultano, salvo eventi ad oggi imprevedibili, confermati. Il valore della produzione è inferiore, diminuendo gli incarichi comportanti spese gestionali e partite di giro. Il risultato prima delle imposte previsto è di 30 K€ e di 4 k€ . Tali prospettive sono confortate dall'esercizio del primo semestre 2014, con un utile prima delle imposte di 21K€. I costi di funzionamento nel primo semestre risultano lievemente inferiori rispetto al 2013, soprattutto per quanto riguarda la voce del personale direttivo e amministrativo, impegnato quasi esclusivamente in attività di progetto. Nel secondo semestre, invece, viste le numerose e complesse incombenze regolamentari e di legge da gestire, il tempo necessario dovrà necessariamente aumentare.

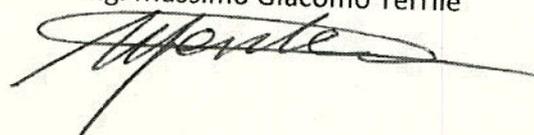
3. Raggiungimento obiettivi

I nuovi progetti europei seguiti sono, nel primo semestre, 4. Le persone seguite, nei percorsi individualizzati, sono 445. La società sta attivamente collaborando al processo di definizione delle attività relative allo sviluppo locale, lavoro e welfare della città metropolitana, per ora senza uno specifico incarico.

Genova 28/07/2014

Il Presidente della Job Centre srl

Ing. Massimo Giacomo Terrile



porto antico di genova s.p.a.



PORTO ANTICO DI GENOVA

---

Società Partecipate  
Consuntivo 2013 e Proiezione 2014

**porto antico di genova  
s.p.a.**

## RELAZIONE DELLA GESTIONE

Signori Azionisti,

### INTRODUZIONE

Nel corso dell'esercizio 2013, la Società, che gestisce le aree e gli immobili avuti in concessione dal Comune di Genova, ha proseguito nelle azioni dirette all'organizzazione, gestione e realizzazione di iniziative, eventi e manifestazioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi statutari. L'area del Porto Antico rappresenta oggi, a ventidue anni dall'Esposizione Colombiana del 1992, un polo di attrazione culturale, turistica di livello internazionale, grazie anche all'attività del Centro Congressi, gestito direttamente dalla Società nell'interesse della Città.

L'esercizio è stato caratterizzato dal completamento delle principali opere che hanno consentito l'apertura al pubblico del nuovo Padiglione Cetacel dell'Acquario, avvenuta il 27 luglio 2013, con un importante ritorno di immagine per l'area e per Genova più in generale e con importanti ricadute sull'economia della Città, grazie anche all'indotto generato dalle altre attività presenti nell'area.

Nel corso dell'esercizio la Società ha riunito in un unico luogo le due proprie componenti operative trasferendo la sede sociale ai Magazzini del Cotone a partire dal mese di novembre 2013. Tale decisione ha permesso di riunire le diverse funzioni societarie avviando un processo finalizzato all'aumento dell'efficienza organizzativa e ad una maggiore integrazione del personale.

Nel contempo e sempre per il raggiungimento dei sopraindicati obiettivi, nel corso dell'esercizio, è stata preparata la migrazione ad un nuovo sistema informativo aziendale, entrato in funzione il 1 gennaio 2014 e già pienamente operativo con risultati di grande soddisfazione.

Verso la fine dell'esercizio è stato poi introdotto un nuovo assetto organizzativo interno con l'obiettivo di adeguare le diverse funzioni aziendali alla *mission* della Società, avviando così un processo di sensibilizzazione del personale con riferimento alle azioni e alle modalità più indicate per il raggiungimento degli obiettivi statutari nel nuovo scenario di riferimento.

Riguardo alle attività correnti, la Società, anche al fine di contrastare gli effetti negativi della crisi economica che da diversi anni fa sentire la sua influenza e di sostenere l'afflusso di pubblico in area Porto Antico, ha continuato a promuovere, in diversi casi sostenendone integralmente o parzialmente il costo, eventi e spettacoli che hanno contribuito a generare un importante flusso di visitatori, stimato in circa 5 milioni di persone, con la presenza di molti turisti soprattutto stranieri.

Nel corso dell'esercizio si è consolidata l'offerta commerciale nell'area confermando la bontà delle scelte progettate e realizzate negli anni precedenti. Tale tendenza a crescere è confermata anche nell'esercizio in corso.

Il Centro Congressi ha ospitato 61 eventi che hanno impegnato 203 giornate congressuali con importanti manifestazioni di livello nazionale ed internazionale e un numero di presenze pari a 113 mila congressisti, confermandosi così tra le principali strutture italiane del settore.

La Società nel corso dell'esercizio 2013 ha impegnato oltre 15 milioni di Euro in investimenti e in manutenzioni, di cui 12 milioni per i lavori del Padiglione Cetacei, e circa 3 milioni a titolo di interventi finalizzati a mantenere l'area ad un elevato livello qualitativo.

La Società ha inoltre avviato un processo interno finalizzato all'individuazione delle azioni da intraprendere per raggiungere un più consapevole utilizzo dell'energia anche attraverso interventi volti al miglioramento dell'efficienza e dell'efficacia dei servizi correlati a minori costi di esercizio.

Un esempio concreto è quello relativo all'inserimento dell'illuminazione LED nell'area dei Magazzini del Cotone con riduzioni di costi vicine al 70%, investimento sostenuto nell'ambito del progetto comunitario "Illuminate" che ha garantito la copertura del 50% del costo.

E' stata, inoltre, creata una zona dedicata alla mobilità sostenibile, con un centro di ricarica per auto elettriche ed un punto per il noleggio di biciclette a pedalata assistita, scooter ed auto elettriche.

L'esercizio 2013 si è chiuso senza l'avvio dei lavori del complesso di Ponte Parodi, previsto per il 30 giugno 2013, a causa dei ritardi accumulati nella liberazione delle aree e nell'esecuzione delle opere di riprofilatura e cinturazione del ponte.

Gli accordi e gli impegni assunti dalle varie parti sono tuttora vigenti anche se, a distanza di un anno, si è ancora in attesa di conoscere le nuove date di presumibile compimento delle attività di cui sopra, atteso che tutte le parti hanno confermato la volontà di proseguire con l'operazione.

Tuttavia, il mancato rispetto del termine del 30 giugno 2013 previsto dagli accordi in essere e la complessità della situazione venutasi a creare hanno comportato la necessità per il Consiglio di verificare la fondatezza e la probabilità delle prospettive per la Vostra Società di recuperare gli importi dovuti a titolo di rimborso ai sensi della disciplina negoziale vigente.

Come si potrà leggere nel seguito della presente relazione, il Consiglio ha quindi deciso, anche sulla scorta di autorevoli pareri rilasciati al riguardo, di appostare un fondo rischi all'esclusivo scopo prudenziale di prefigurare le eventuali conseguenze in caso di sviluppi negativi dell'operazione o comunque di complicazioni nel recupero delle somme dovute, peraltro, come si è detto, ad oggi non prevedibili.

Una tale decisione, fondata sommamente sul principio di prudenza nella rappresentazione delle poste contabili e quindi diretta a rappresentare il grado di incertezza per la Vostra Società circa la recuperabilità degli importi dovuti a titolo di rimborso, in attesa di ricevere - auspicabilmente anche dagli stessi Soci della Società - elementi di conoscenza che consentano di nutrire maggiore fiducia nella prosecuzione dell'operazione, comporta purtroppo un decisivo impatto negativo sul risultato di esercizio ( - 1,859 milioni ) che, senza l'appostazione del fondo di cui sopra, registrerebbe invece un risultato economico positivo dopo imposte pari ad 1,447 milioni di euro, a conferma della positività della gestione caratteristica della Società.

L'Area del Porto Antico di Genova ha rappresentato il nucleo ed il motore iniziale della trasformazione della città di Genova in destinazione turistica di livello e oggi, in una fase storica nella quale tale destinazione sembra essersi consolidata anche a livello internazionale, l'esperienza della riqualificazione urbana dell'area del porto vecchio attraverso l'opera della Vostra Società rappresenta un punto di riferimento nel panorama

internazionale tanto da essere oggetto di approfondimenti in studi e convegni di esperti a livello internazionale.

La Società, forte dell'esperienza maturata in circa vent'anni di operatività, continuerà a contribuire, di concerto con i propri azionisti e, più in generale con le Istituzioni nazionali e locali, al percorso di sviluppo e di trasformazione della Città.

## **PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE DEL WATERFRONT**

### **1. PROGETTO DARSENA COMUNALE**

#### **Edifici Caffa, Metelino e Tabarca**

Gli edifici **Caffa e Metelino** hanno conseguito l'agibilità da parte del Comune di Genova nell'ottobre 2007 ed il collaudo tecnico amministrativo nel dicembre 2008.

Per quanto riguarda l'edificio **Tabarca**, l'ultimazione dei lavori prevista per fine ottobre 2005 non è stata rispettata a causa della presenza di alcuni occupanti; i lavori sono stati sospesi ed i titoli edilizi ottenuti nel 2002 sono arrivati a scadenza.

In data 26 novembre 2012 Vecchia Darsena ha comunicato al Comune l'inizio dei lavori per il completamento della ristrutturazione dell'edificio **Tabarca** che si prevedeva di completare in circa 18 mesi.

Tuttavia, stante la difficile situazione del mercato e le difficoltà a chiudere preliminari di vendita che renderebbero più agevole procedere con i lavori, Vecchia Darsena prevede di completare i lavori non prima del secondo semestre 2015, con circa un anno di ritardo rispetto a quanto previsto.

In relazione al mutuo ipotecario per l'importo complessivo di 20 milioni acceso da Vecchia Darsena con il Banco di San Giorgio, di cui al secondo addendum del febbraio 2004, al 31 dicembre 2013 lo stesso risulta in ammortamento ed accollato per la quasi totalità da parte della stessa Vecchia Darsena e dei terzi titolari dei diritti di utilizzazione delle porzioni immobiliari.

Per quanto riguarda poi l'estensione del suddetto mutuo per un importo di Euro 12,4 milioni ottenuta da Vecchia Darsena nel 2007, al 31 dicembre 2013 lo stesso risulta accollato per 4,9 milioni in capo a Vecchia Darsena, mentre non è stato oggetto di accollo per la quota destinata ai terzi.

Nel gennaio 2013, Vecchia Darsena ha chiesto l'assenso della Società alla sua riformulazione per prorogare i termini di preammortamento e ridurre la quota destinata ai terzi accollanti (Euro 2,4 milioni).

La Società ha concesso il proprio assenso condizionatamente ad analogo consenso da parte del Comune di Genova, proprietario del bene e "terzo garante".

Il Comune di Genova ha dato il suo benestare nell'aprile 2013.

Nel maggio 2014 Vecchia Darsena ha comunicato di voler negoziare un'ulteriore estensione del mutuo fino al 2033 previo nostro benestare e l'assenso del Comune di Genova.

Tale operazione consentirebbe ai nuovi potenziali acquirenti di accollarsi nuove porzioni di mutuo con scadenze tali da rendere possibile l'investimento. Sono in corso contatti tra le varie parti per verificare la fattibilità di quanto richiesto da Vecchia Darsena.

#### **Quartiere Gaiaata**

Con riferimento al crollo dell'8 novembre 2003, nel gennaio 2010, la Corte d'Appello di Genova ha accertato la responsabilità penale in via definitiva del direttore dei lavori

strutturali e progettista di parte del progetto esecutivo delle strutture. Nel giugno 2011 la sentenza è stata confermata dalla Cassazione Penale. In data 11 aprile 2012 la Società è stata citata in giudizio davanti al Tribunale Civile di Genova per risarcimento danni, unitamente al Comune, Galata Scari, Carena S.p.A., Cemedile S.p.A. e all'ing. Pepe, da parte dei parenti del defunto Sig. Albert Kolgjegja.

A fronte di tale citazione, la Società si è costituita chiedendo di essere autorizzata a chiamare in causa le Compagnie di assicurazione che hanno prestato garanzie: polizza CAR stipulata da Vecchia Darsena S.r.l. per l'obbligo contrattuale e R.C.T. stipulata dalla Società a copertura della responsabilità civile verso terzi.

Il Tribunale ha accordato la chiamata in causa delle predette Compagnie che si sono regolarmente costituite, senza porre alcun tipo di opposizione formale, ma contestando invece il merito della copertura.

Sono in corso trattative tra le parti che potrebbero portare ad una definizione transattiva entro il 2014 con definizione del complessivo risarcimento inferiore a quanto inizialmente richiesto dagli attori, pari a circa 500 mila Euro.

Nell'ambito di tali trattative la quota di partecipazione richiesta alla nostra Società è stata indicata in una cifra collocata tra i 20 ed i 30 mila Euro.

## 2. PROGETTO PONTE PARODI

### Inizio dei lavori di realizzazione del complesso polifunzionale ed eventi nel corso dell'esercizio

Come è già stato evidenziato nelle relazioni di accompagnamento al bilancio degli esercizi precedenti, l'inizio dei lavori per la realizzazione del complesso polifunzionale è subordinato alla consegna da parte dell'Autorità Portuale delle aree sulle quali dovrà essere effettuato l'intervento, come modificate a seguito dell'effettuazione di lavorazioni propedeutiche (lavori di riprofilatura, cinturazione e modifica della testata del ponte) nonché libere dagli occupanti ancora presenti sul ponte.

Gli impegni assunti dalle parti con l'Accordo Transattivo del settembre 2010 prevedevano la consegna delle aree al 30 giugno 2013 e l'inizio dei lavori al più tardi nell'ottobre 2013.

Pur essendo state portate avanti alcune delle opere e delle attività previste anche nel corso del 2013, sono da registrare seri ritardi sul programma ipotizzato.

I lavori di riprofilatura del ponte sono stati portati avanti per tutto il 2013 ed è prevista la loro ultimazione nel corso del 2014.

La gara per l'effettuazione dei lavori di cinturazione è stata svolta nella seconda metà del 2013 e l'aggiudicazione di detti lavori è intervenuta nel febbraio 2014. Secondo le indicazioni informali ricevute si stima che i lavori possano essere ultimati entro la metà dell'anno 2016.

L'Autorità Portuale ha intrapreso gli atti necessari a definire modalità e tempistiche di spostamento e nuovo insediamento degli occupanti Rlmorchloratori Rluniti e Santoro; pur essendo ipotizzabile una ultimazione di tali procedure nell'anno 2016, non sono ancora state ad oggi indicate le date di possibile effettiva liberazione del ponte.

Nel corso dell'esercizio è avvenuto lo spostamento in altri siti di alcune delle attività ancora presenti sul Ponte (Drafinsub e bar Petta). E' stato inoltre predisposto un prefabbricato per gli uffici della ditta Santoro ed è stata temporaneamente spostata sul lato ponente del Ponte l'attività del compattatore.

Nel corso dell'anno 2013 e nei primi mesi dell'esercizio successivo, inoltre, sono intervenuti diversi contatti tra le parti (Comune di Genova, Autorità Portuale, AltaPonteParodi e Porto Antico) nel corso dei quali, ferme le rispettive posizioni rispetto alle responsabilità per i ritardi accumulatisi, tutti hanno confermato la volontà di proseguire con l'operazione. E' peraltro doveroso sottolineare come, alla data odierna, non siano ancora intervenuti accordi di ridefinizione delle tempistiche di consegna delle aree riprofilate, cinturate e libere e sgombrare dagli occupanti e che pertanto permanga uno stato di incertezza circa i tempi e le modalità di compimento dell'operazione.

#### Titoli autorizzativi

Nel corso del 2013 sono proseguiti gli incontri tra il Comune di Genova e AltaPonteParodi per la definizione dell'Atto Unilaterale d'Obbligo a sottoscrivere la convenzione urbanistica attuativa, propedeutica alla realizzazione delle opere viarie che costituiscono accesso alle aree di intervento.

La sottoscrizione di tale Atto da parte di AltaPonteParodi dovrebbe avvenire nel corso del 2014.

#### Imposta suppletiva di registro ipotecaria e catastale

L'imposta suppletiva di registro, ipotecaria e catastale gravante sull'atto di concessione dell'Area di Ponte Parodi è stata liquidata dall'Ufficio del registro in Euro 7,5 milioni con atto notificato dall'Agenzia delle Entrate alla Società il 18 dicembre 2009.

La Società e l'Autorità Portuale hanno proposto ricorso davanti alla commissione Tributaria Provinciale contestando la validità dell'atto di liquidazione nonché criteri e modalità applicative di determinazione dell'importo.

Il giudizio si è protratto fino alla data odierna, essendo intervenuti nel corso degli anni 2012 e 2013 contatti tra l'Agenzia delle Entrate, da una parte, e la Società e l'Autorità Portuale dall'altra parte (in quanto coobbligate in solido), per la individuazione di una soluzione conciliativa della vertenza.

Si ricorda che, ai sensi della convenzione di Subconcessione, l'onere relativo al pagamento di tale imposta è posto a carico di AltaPonteParodi, sia pure in via di rimborso al momento del pagamento della parte residua dei rimborsi di cui al successivo paragrafo e cioè contestualmente all'inizio dei lavori di realizzazione del Complesso Polifunzionale. Per tale ragione la difesa della Società nel giudizio tributario è stata affidata ad un autorevole studio legale di Milano indicato da AltaPonteParodi.

Nel corso degli ultimi mesi del 2013 l'Agenzia delle Entrate ha formulato, informalmente, un'ipotesi di conciliazione giudiziale. Tale proposta non è stata giudicata accoglibile da AltaPonteParodi ed è stato pertanto chiesto alla nostra Società di respingerla.

In attesa di conoscere l'orientamento dell'Autorità Portuale in proposito, è stato quindi chiesto un autorevole parere ad uno studio legale tributario genovese di primaria importanza, il quale ha confermato sotto più profili la illegittimità della liquidazione ed ha confermato l'impostazione di AltaPonteParodi, dando preferenza per la prosecuzione del giudizio.

#### **Rimborsi alla Società**

L'Accordo Transattivo del settembre 2010 – recepito nella concessione e nella subconcessione nel febbraio 2011 – ha consolidato il credito di Porto Antico nei confronti di AltaPonteParodi avente ad oggetto il rimborso degli oneri sostenuti dalla Società per la realizzazione dell'operazione.

Il pagamento di una prima quota dei rimborsi, pari ad Euro 3,052 milioni oltre ad interessi computati dall'aprile 2007 fino al 31 marzo 2011 e oltre IVA, era previsto contrattualmente in assenza del verificarsi di certi eventi al 31 dicembre 2013.

La residua parte dei rimborsi dovuti alla Società, pari a circa Euro 2,514 milioni, oltre interessi dall'aprile 2007, è invece dovuta e verrà corrisposta alla data di consegna delle aree e di inizio dei lavori di realizzazione del Complesso Polifunzionale, unitamente agli importi eventualmente pagati a quella data da Porto Antico a titolo di tasse o imposte, quali ad esempio l'imposta suppletiva di registro, ipotecaria e catastale gravante sull'atto di concessione.

Il pagamento dei rimborsi è garantito con fideiussione rilasciata dalla società Altarea Italia S.p.A., capogruppo di AltaPonteParodi.

Scaduto il termine del 31 dicembre 2013, previsto per il pagamento della prima tranches di Euro 3,052 milioni, oltre interessi e IVA, AltaPonteParodi ha comunicato alla Società di non ritenere dovuto detto pagamento a fronte dei gravi ritardi verificatisi rispetto agli impegni assunti da Autorità Portuale.

La Società, acquisito un autorevole parere legale in proposito, che ha confermato la fondatezza del titolo vantato dalla Società medesima e l'esigibilità del credito, ha riscontrato la comunicazione di AltaPonteParodi contestando tutte le eccezioni sollevate ed ha chiesto il pagamento dell'importo come sopra dovuto.

Non essendo intervenuto il pagamento, la Società ha azionato nei termini contrattuali la garanzia fideiussoria rilasciata dalla società Altarea Italia, e in caso di mancato pagamento anche di quest'ultima, procederà giudizialmente nei confronti di entrambi i debitori.

Di tale complessiva situazione e in particolare del ritardo e delle incertezze relative ai tempi e agli esiti dell'operazione, il Consiglio ha tenuto debito conto, anche sulla scorta di autorevoli pareri legali e contabili, nella redazione del bilancio.

In particolare:

come si è già detto, l'importo di Euro 3,052 milioni oltre interessi, essendo scaduto il 31 dicembre 2013, deve considerarsi credito liquido ed esigibile che AltaPonteParodi è tenuta a corrispondere, unitamente agli interessi convenzionalmente determinati cui andranno aggiunti gli interessi moratori; ciò a dispetto delle eccezioni della medesima, esclusivamente fondate sul ritardo nell'adempimento da parte dell'Autorità Portuale, ed essendo altresì inesistente alcun profilo di inadempimento della Società.

Detto importo deve pertanto essere classificato nell'attivo circolante, nella voce "crediti verso altri", tenuto conto della natura del rapporto che lega la società con AltaPonteParodi, con attrazione della quota di interessi di competenza, classificata, nell'esercizio precedente, tra le "fatture da emettere".

L'esclusione di valide ragioni in capo ad AltaPonteParodi per resistere alla richiesta di pagamento di Porto Antico, unitamente alla copertura fideiussoria della capogruppo, come evidenziato dai consulenti della Società, fanno ritenere che non vi sia necessità di appostare un particolare fondo svalutazione crediti a copertura degli eventuali rischi di non esigibilità/recuperabilità del credito.

Per quanto riguarda invece il residuo importo dovuto a titolo di rimborso a Porto Antico, esso si compone di due parti: la prima è costituita dal residuo importo anticipato a suo tempo da Porto Antico, comprensivo degli oneri capitalizzati al 2006, pari a Euro 2,514 milioni, maggiorato degli interessi successivamente maturati; la seconda, invece, è costituita dall'importo che Porto Antico potrebbe dover sostenere a titolo di imposta suppletiva di registro sulla concessione di Ponte Parodi, ad esito del giudizio tributario in essere di cui si è detto sopra.

Per quanto riguarda il credito di Euro 2,514 milioni, oltre interessi, l'approfondimento compiuto con l'ausilio dei consulenti della Società, alla luce delle mutate condizioni della vicenda contrattuale, ha consentito di apprezzarne la natura creditoria a titolo di rimborso, dovuto in un tempo futuro, peraltro certo, a fronte di un'anticipazione finanziaria sostenuta tempo addietro.

Seguendo questa attenta ricostruzione giuridica, si è proceduto ad una riclassificazione di tale importo mediante spostamento dalla voce "immobilizzazioni materiali" a quella di "immobilizzazioni finanziarie", con attrazione della quota di interessi di competenza.

Per quanto riguarda l'imposta di registro, si è già detto che i consulenti legali della società hanno confermato la illegittimità delle pretese dell'Agenzia delle Entrate, ed hanno misurato il grado di possibilità/probabilità dei diversi possibili esiti del giudizio, con una ipotesi di rideterminazione dell'imposta in una forbice tra gli importi di Euro 1,2 milioni e Euro 3 milioni.

Negli esercizi precedenti si era proceduto a iscrivere un importo di Euro 3 milioni, come indice di massimo rischio, sulla base di una indicazione in tal senso dello studio legale consulente della Società. Tale iscrizione, peraltro, era contenuta nei conti d'ordine essendo relativa ad un importo non ancora sostenuto e comunque coperto da un'obbligazione di rimborso da parte di AltaPonteParodi e da una garanzia fideiussoria.

La decisione, di cui in appresso, di appostare un fondo rischi relativo al recupero dei rimborsi, comporta necessariamente la eliminazione della voce in questione dai conti d'ordine.

I rimborsi di cui si tratta, come si è detto, sono previsti in un tempo futuro e precisamente alla data dell'effettiva integrale liberazione delle aree e/o inizio dei lavori.

Si deve quindi considerare quale sia il grado di rischio che detto evento non si verifichi – che vengano meno i presupposti che hanno portato all'iscrizione di tali rimborsi – eventi comunque tali da non consentire che la società Porto Antico recuperi quanto dovuto.

Di fronte ad una tale incertezza, il Consiglio ha ritenuto opportuno appostare un fondo rischi che tenga conto della possibilità che Porto Antico non riesca a recuperare gli importi dovuti, vuoi per il complicarsi degli eventi (rischi di un contenzioso generale che coinvolga Autorità Portuale e AltaPonteParodi che comporti la difficoltà per Porto Antico di recuperare

quanto dovuto, pur nel pieno diritto, come evidenziato dai consulenti della Società), per il mancato buon fine dell'operazione (in tal caso l'eventuale diritto al risarcimento del danno nei confronti di Autorità Portuale non consentirebbe comunque oggi di evidenziare in bilancio un eventuale credito, trattandosi di mero credito risarcitorio e come tale da iscriverne solo a seguito di riconoscimento giudiziale).

Per quanto riguarda l'entità del fondo rischi, la decisione del Consiglio è stata quella di iscriverne un fondo pari all'intero importo residuo da recuperare a titolo di rimborso, pari a Euro 2,514 milioni oltre interessi, maggiorato dell'importo ritenuto dovuto a titolo di imposta di registro, stimato in una somma pari alla metà dell'importo maggiore stimato dai consulenti (Euro 1,5 milioni); va infatti tenuto conto del fatto che nell'ipotesi di mancato buon fine dell'operazione, secondo le indicazioni ricevute, è molto probabile che l'imposta dovuta sarebbe ridotta ai minimi termini se non addirittura azzerata.

La scelta effettuata di appostare tale fondo rischi ha generato un risultato negativo nell'esercizio 2013 ed ha offuscato il più che buon risultato dell'andamento operativo.

Ed è altrettanto indubbio che ad oggi, pur con tutte le riserve e le preoccupazioni dianzi evidenziate, non sembra possibile affermare con certezza che Porto Antico non recupererà gli importi dovuti, talché potrebbe sembrare eccessivo un fondo che dia sostanzialmente per perso l'intero rimborso residuo.

D'altra parte, il Consiglio non è riuscito ad individuare un criterio che consentisse di ridurre tale ingente appesantimento ad una misura che fosse pur sempre adeguata a rappresentare la reale dimensione del rischio per la Società.

Per tale motivo si è ritenuto di mantenere il fondo nell'entità pari all'integrale importo dei rimborsi residui attesi. Questa scelta, essendo una valutazione prudenziale che opera ai soli fini civilistici, non influisce sull'imponibile fiscale dell'esercizio.

## **INFRASTRUTTURE**

### **1. REALIZZAZIONE DELLA NUOVA VASCA DELFINI PER L'ACQUARIO DI GENOVA**

#### **REALIZZAZIONE DELLA NUOVA VASCA DELFINI**

##### **Appalto Integrato di progettazione esecutiva ed esecuzione lavori**

Nel settembre 2010 il Comune di Genova ha aggiudicato l'appalto al Raggruppamento Temporaneo d'Imprese Codelfa S.p.A. (capogruppo)/Gianni Benvenuto S.p.A./Diesse Electra S.p.A. al prezzo totale di Euro 14.787.433. (ribasso del 12,60%).

In data 20 settembre 2010 è stata avviata la progettazione esecutiva (articolata nelle due fasi: 1. strutture esterne della vasca; 2. il resto dell'opera) ed in data 23 novembre 2010 la Società, committente dell'opera, ha proceduto alla sottoscrizione del contratto.

##### **Realizzazione dell'opera**

Il progetto esecutivo delle strutture è stato consegnato dall'Impresa il 3 gennaio 2011 ed è stato validato dal Responsabile Unico del Procedimento il giorno 18 dello stesso mese. In data 26 gennaio 2011 è avvenuta la consegna dei lavori nel bacino di San Marco a La Spezia.

Dal progetto esecutivo delle strutture è emersa la necessità di una variante tecnica nella costruzione del manufatto che ha comportato, rispetto al progetto definitivo, una platea di maggior spessore alleggerita con tubi metallici e l'aggiunta di casse laterali di zavorra, entrambe da riempire al posizionamento della vasca nella sede definitiva. Il conseguente maggior pescaggio ha introdotto la necessità del dragaggio di un corridoio d'ingresso per consentire l'accesso della vasca nel sito di destinazione.

Dalla perizia di variante redatta dal Direttore dei Lavori, è risultato che le suddette modifiche strutturali, unitamente ad alcune varianti migliorative sugli impianti ed alcune varianti in diminuzione, comportavano complessivamente un importo aggiuntivo dell'appalto di Euro 5.178.806, netto IVA, e lo spostamento della data di ultimazione lavori dall'iniziale 15 marzo 2012 al 31 gennaio 2013.

Queste variazioni economiche hanno portato in data 25 novembre 2011 alla contestuale sottoscrizione del settimo Addendum contrattuale con Costa Edutainment e di un Atto aggiuntivo ed integrativo al contratto d'appalto del 23 novembre 2010 con Codelfa, con il nuovo importo fisso ed invariabile dell'appalto (Euro 19.966.239,53), il cronoprogramma aggiornato ed i reciproci impegni.

Il 24 febbraio 2012 la struttura galleggiante è stata trasferita via mare dal bacino di La Spezia all'accosto di Voltri per il suo completamento.

In relazione alla variante, stante il ritardo nella convocazione del Comitato Tecnico Amministrativo, nei primi giorni di marzo 2012 il Provveditorato Interregionale Opere Pubbliche ha autorizzato la prosecuzione dell'intervento nelle more della pronuncia del CTA. Conseguentemente il Responsabile del Procedimento ha provveduto il 14 marzo 2012 alla validazione della restante parte del progetto esecutivo ed il 18 marzo 2012, unitamente al Direttore dei Lavori, alla consegna dei lavori nell'accosto di Voltri.

In forza di ciò Porto Antico e Codelfa da una parte, e Porto Antico e Costa Edutainment dall'altra, hanno attribuito efficacia agli atti sottoscritti in data 25 novembre 2011 e condizionati alla validazione del progetto.

Il 27 luglio 2012 il Provveditorato Interregionale Opere Pubbliche ha poi confermato l'autorizzazione alla prosecuzione dell'intervento.

Nel corso poi della realizzazione dell'opera nell'accosto di Voltri, Codelfa ha rappresentato di aver sostenuto maggiori oneri e di doverne sostenere ulteriori, non prevedibili all'atto della gara, nonché lavorazioni extra-contratto per portare a completamento il manufatto. Ha inoltre iscritto riserve in contabilità per circa 1 milione di euro per ritardi nella consegna dell'area del cantiere di Voltri.

Nel mese di luglio 2013 la Vasca è stata trasferita in area Porto Antico non prima però di aver realizzato i necessari dragaggi dei fondali in corrispondenza del percorso di accesso al sito definitivo. Il trasferimento da Voltri a Porto Antico è avvenuto con più di 4 mesi di ritardo a seguito di importanti ritrovamenti archeologici durante le operazioni di preparazione del fondo su cui la Vasca avrebbe dovuto appoggiarsi una volta raggiunta la posizione finale tra il corpo originario dell'Acquario e la Nave Blu.

Si è resa necessaria la sottoscrizione di un secondo atto aggiuntivo per formalizzare il riconoscimento dei maggiori oneri derivanti con un aggiornamento dell'importo dell'appalto, del cronoprogramma e dei reciproci impegni e nuove date di fine lavori.

La vasca è stata inaugurata il 26 luglio 2013 con alcune lavorazioni ancora da completare. Dal 27 luglio 2013 il Nuovo Padiglione dei Cetacei ha ufficialmente aperto al pubblico con una manifestazione di grande effetto che ha visto il coinvolgimento di tutta la città con migliaia di persone nell'area del Porto Antico.

I lavori che avrebbero dovuto terminare in due sotto-fasi (18 agosto e 18 novembre 2013) hanno subito ritardi in buona parte dovuti alle difficoltà generate dalla coabitazione del cantiere con la gestione operativa dell'Acquario.

Vi sono stati, inoltre, alcuni problemi e conseguenti modifiche negli impianti derivanti dalla complessità del manufatto, per molti aspetti un vero prototipo.

Alcune lavorazioni complementari ai sensi dell'art.7 c.5 del D.Lgs. 163/2006 si sono rese necessarie su richiesta della Direzione Lavori al fine di giungere al collaudo.

Una volta terminate le lavorazioni contrattuali si sono riscontrate alcune problematiche che l'impresa appaltatrice sta risolvendo grazie ad interventi di imprese specializzate.

E' in via di definizione un'ultima perizia suppletiva al fine di riconoscere gli importi dei lavori complementari realizzati dall'impresa ed i maggiori oneri derivanti dal prolungamento del cantiere.

Tale perizia prevede oneri aggiuntivi per circa 682 mila euro che dovranno essere inseriti nel quadro economico generale dell'opera, che comprende la risistemazione della via del mare, i nuovi approdi conseguenti e la nuova vasca dei delfini, che complessivamente porteranno il costo dell'investimento per la Società ad euro 26,8 milioni di cui 8,6 di contributo pubblico.

Il completamento finale dell'appalto è previsto per i primi giorni di luglio 2014.

## ATTIVITÀ NEGOZIALE

Nel corso dell'esercizio sono stati sottoscritti o rinnovati i seguenti contratti:

	Conduttore	Unità Immobiliare	Destinazione d'uso	Superficie mq	Data di decorrenza
1	FEMO BUNKER	Magazzini del Cotone Mod.2 piano terra	Uffici	81,5 mq.	15/3/2013-14/3/2019
2	PESTO SEA GROUP	Magazzini del Cotone Mod.3 piano terra	Uffici	110,4	15/3/2013-14/3/2019
3	BOTTEGA SOLIDALE	Millo Piano Terra	Vendita prodotti equosolidali	149 mq.	1/3/2013 – 28/2/2019
4	MARINA MOLO VECCHIO	Magazzini del Cotone Mod.2 piano terra	Vendita prodotti per la nautica	171,5 mq	15/3/2013-14/3/2019
5	CAPURRO RICEVIMENTI	Spina Servizi secondo piano	Magazzino	130 mq.	1/1/2013-31/12/2018
7	GENOA CRICKET AND FOOTBALL CLUB	Palazzina San Globatta	Attività museale e commerciale	857 mq.	1/4/2013 – 31/3/2019
8	SCIENCE EXPO CENTER	Magazzini del Cotone Mod. 1	Mostre temporanee, gift shop e book shop	1.387 mq. + 44 mq. area esterna	1/1/2013 – 31/12/2021
9	WELCOME RICEVIMENTI	Centro Congressi Mod.9	Bar Centro Congressi	95 mq.	1/3/2013-28/2/2019
10	FONDAZIONE MUVITA	Magazzini del Cotone Mod. 1 piano secondo	Spazio Museale	465 mq.	1/1/2013-31/12/2018
11	POMODOROANTICO	Calata Molo Vecchio	Dehors	110 mq.	15/4/2013-15/10/2013
12	DELPHIS	Calata Molo Vecchio	Dehors	110 mq.	15/4/2013-15/10/2013
13	LA GOLETTA	Calata Molo Vecchio	Dehors	110 mq.	15/4/2013-15/10/2013
14	MUKKE PAZZE	Calata Marinetta	Dehors	14,5 mq.	1/4/2013-31/3/2014

Nel corso del 2013 sono stati inoltre sottoscritti i seguenti addendum:

- La Città dei Bambini e dei Ragazzi con la società Costa Edutainment (proroga contratto al 30/09/2014)
- Biosfera acquisizione dal Comune di Genova ed affidamento in gestione nell'ambito di contratto di affitto di azienda dell'Acquario
- Maersk (relativo a rilascio locali e locazione nuova unità immobiliare)
- Marina Molo Vecchio (rinnovo contratto base nautica sino al 31/12/2020)

## ANDAMENTO DELLE PRINCIPALI REALTÀ DELL'AREA

### 1. ACQUARIO DI GENOVA

Il 2013 è stato per l'Acquario di Genova caratterizzato dall'apertura del nuovo Padiglione Cetacei, progettato da Renzo Piano Building Workshop e realizzato da un'ATI coordinata da Itinera. L'inserimento di una nuova attrazione si è reso necessario per richiamare l'attenzione del pubblico sull'Acquario che, come tutte le analoghe strutture, necessita di continue novità al fine di mantenere alta la soglia di interesse e la capacità di attrazione di pubblico. La scelta di realizzare questo nuovo investimento fu presa nel 2009 prevedendo, già allora, la necessità di inserire nel percorso espositivo un nuovo elemento capace di rilanciare l'Acquario richiamando in area Porto Antico e a Genova di migliaia di visitatori. Presentato il 26 luglio con un grande evento di festa per la Città, il nuovo Padiglione costituisce il più grande arricchimento della struttura, giunta al suo ventesimo anno di età. La nuova area espositiva dell'Acquario, con le sue quattro vasche a cielo aperto che possono ospitare fino a 10 delfini, l'area divulgativa di informazione e sensibilizzazione sull'area marina protetta del Santuario Pelagos, sui Cetacei che la abitano e sui progetti di ricerca dell'Acquario di Genova e della sua Fondazione, costituisce un importante arricchimento per l'intera Area Porto Antico e per Genova, contribuendo alla promozione della città come una destinazione turistica e culturale sempre più affascinante e invitante. È stato realizzato grazie a un contributo pubblico costituito da disponibilità residue delle risorse destinate all'Expo '92 e agli importanti investimenti di Porto Antico di Genova Spa, committente dell'opera, e di Costa Edutainment S.p.A., gestore dell'Acquario di Genova. Grazie all'importante novità, la struttura chiude il 2013 con un'affluenza di oltre 1 milione di visitatori, registrando dal momento dell'apertura del Padiglione un aumento di circa il 20% rispetto all'anno precedente.

Confermando l'impegno ambientale di Costa Edutainment, l'Acquario di Genova ha operato una consistente riduzione dei consumi energetici in alcune delle principali aree della struttura grazie al rifacimento dell'illuminazione in alcune vasche espositive - area scogliera mediterranea con vasca tattile e vasca storioni nel Padiglione Biodiversità, vasca foche, vasca lamantini - e lungo l'intero percorso di visita. L'iniziativa, resa possibile anche grazie alla partecipazione al progetto Illuminate, finanziato dall'Unione Europea all'interno del Settimo Programma Quadro nell'ambito dell'iniziativa "Information Communication Technologies (ICT) - Policy Support Programme (PSP)", ha consentito di ridurre del 70% i consumi energetici nelle aree interessate. Nei mesi a cavallo tra gli esercizi 2013 - 2014 si è registrato un ritardo nei pagamenti dei canoni contrattualmente previsti da parte del gestore che aveva programmato l'apertura nel gennaio 2013 e che quindi ha sostanzialmente mancato una parte del periodo di maggior affluenza di visitatori e conseguenti minori incassi.

L'esposizione relativa ai canoni correnti e alle spese accessorie è sostanzialmente rientrata nel primo semestre 2014, mentre è in corso di definizione un piano di rimborso del canone aggiuntivo relativo all'inserimento della Vasca dei Delfini e oggetto di contestazione da parte di Costa Edutainment circa le tempistiche di pagamento.

---

## 2. LA CITTA' DEI BAMBINI E DEI RAGAZZI

La città dei bambini e dei ragazzi chiude il 2013, con circa 150 mila visitatori, confermando il risultato dello scorso anno.

Nonostante non ci siano state novità espositive, è stato ospitato - riscuotendo un ottimo successo di pubblico - Kids Creative Lab, progetto su scala nazionale dedicato ad arte e moda, nato dalla partnership tra la Collezione Peggy Guggenheim, uno dei più importanti musei d'arte moderna in Italia, e OVS, il più noto retailer di fast fashion del Paese.

Nel corso dell'esercizio è stata lanciata una manifestazione di interesse al fine di individuare un gestore interessato alla conduzione della struttura. Tale procedura non ha avuto esiti soddisfacenti e quindi si è proceduto ad una proroga di un anno con l'attuale gestore in attesa di lanciare un progetto di rinnovamento della struttura nell'ambito di una procedura competitiva da estendere a livello internazionale.

Dopo quasi 20 anni di attività appare infatti opportuna l'individuazione di forme e modalità di rinnovamento di una delle strutture cardine dell'offerta ludico-culturale nell'area.

---

## 3. BIBLIOTECA INTERNAZIONALE PER LA GIOVENTÙ E. DE AMICIS

Nel 2013 la biblioteca ha registrato 215 mila presenze, con un incremento di quasi 50 mila utenti rispetto allo scorso anno. Come per gli anni trascorsi il 2013 è stato un anno di iniziative speciali, approfondimenti e quotidiana offerta di servizi di consultazione, lettura, prestito di libri e riviste-internet, possibilità di ascolto musica e visione di film e con due edizioni dell'iniziativa "La notte dei libri insonni", in cui ai giovani lettori è stata proposta una serie di attività laboratoriali sulla lettura e sulle arti visive, occasione per bambini e ragazzi di trascorrere un'intera notte in biblioteca.

---

## 4. MUSEO DI LUZZATI A PORTA SIBERIA

a Porta Siberia nel corso del 2013 ha registrato oltre 35 mila visitatori, incrementando le presenze rispetto allo scorso anno e confermando l'importanza acquisita negli anni come polo culturale non solo cittadino, ma anche nazionale.

Come gli anni passati anche nel 2013 il Museo ha organizzato al suo interno molte esposizioni riscontrando successo di pubblico e stampa:

- ANIMALIA opere di Emanuele Luzzati, Flavio Costantini, Cecco Mariniello, Judith Devaux;
- JUTTA BAUER LA REGINA DELLE LINEE – SELMA E ALTRE STORIE;
- THE DARK SIDE OF LUZZATI
- ANDREA PAZIENZA;
- LUZZATI FACTORY SPERIMENTAZIONI ANNI '40 – '50.

Il Museo Luzzati ha curato l'organizzazione di mostre fuori sede:

- CAVINO/LUZZATI. FIABE E CITTA' a 40 anni dalla pubblicazione delle Città Invisibili – Carpi (MO);
- GIANNINI E LUZZATI. CARTONI ANIMATI. – Torino, Museo Nazionale del Cinema;

- IN VIAGGIO CON DON CHISCIOTTE Emanuele Luzzati, Paolo Novelli fra mulini a vento ed altri eroi - Castello di Rocca Grimalda;
- GUIDO FIORATO ceramiche, teatrini, collage – Marina Genova Aeroporto;
- EMANUELE LUZZATI. L'EBRAISMO IN FAVOLA – ex Sinagoga di Carpi.

Hanno partecipato ai laboratori circa 8 mila bambini presso il Museo; altri laboratori sono stati effettuati presso diverse scuole o in occasione di eventi particolari. La prima edizione del centro estivo del Museo (organizzato tra giugno, luglio, settembre) ha riscosso un notevole successo con oltre 450 presenze. L'Officina Didattica ha inoltre svolto, in sei incontri, formazione rivolta agli adulti (269 presenze).

---

#### 5. MUSEO DELL'ANTARTIDE

Il Museo Nazionale dell'Antartide chiude il 2013 registrando quasi 84 mila visitatori rispetto ai circa 3 mila visitatori del 2011, anno precedente alla chiusura avvenuta nel 2012. L'importante risultato è principalmente dovuto all'inserimento del Museo nel sistema AcquarioVillage. E' ben del 70% la percentuale di pubblico che ha visitato il Museo acquistando i percorsi AcquarioVillage che lo comprendono. Ad arricchimento della visita, Coop. Dafne ha avviato nei fine settimana alcune proposte di approfondimento per il pubblico, una dedicata al pubblico generico e una rivolta alle famiglie con bambini.

---

#### 6. THE SPACE CINEMA

Durante il 2013 The Space Cinema ha ospitato circa 380 mila spettatori, l'obiettivo di riprendere quote di mercato all'interno della Città è stato raggiunto, ora tale quota si attesta intorno al 35% del mercato genovese. Ottimo risultato se consideriamo che il mercato a livello nazionale ha subito una flessione del 16% mentre le sale gestite da The Space Cinema in area Porto Antico hanno registrato un +22% (dati Cinetel); tale risultato positivo trova origine nelle iniziative culturali che sono state intraprese dai gestori (come previsto dal capitolato di gara) e dalla concomitante forza di attrazione del polo della ristorazione in area Magazzini del Cotone, fortemente voluto dalla Società in aggiunta alla promozione che consente all'utente del Cinema di non pagare la sosta del proprio veicolo.

---

#### 7. PISCINA

La struttura, aperta dal mese di giugno a quello di settembre, ha confermato le presenze dell'anno precedente con circa 10 mila fruitori degli impianti. E' allo studio un progetto di ampliamento del solarium sfruttando le gradinate antistanti la piscina al fine di aumentare la capacità ricettiva e prolungare il periodo di apertura grazie all'offerta di ulteriori servizi e corsi e, nel contempo, consentire la fruizione al pubblico delle gradinate, oggi non utilizzate.

---

#### **8. PISTA DI PATTINAGGIO SU GHIACCIO**

La struttura, aperta nei mesi da novembre ad aprile, pur riscontrando un notevole gradimento di pubblico, ha registrato una leggera flessione rispetto all'anno precedente, dovuta in particolare alle avverse condizioni climatiche del mese di dicembre, con un totale di circa 16 mila presenze.

---

#### **9. NAUTICA DA DIPORTO**

L'esercizio 2013 ha registrato una flessione nell'utilizzo dei posti barca, che ha prodotto un calo nel volume d'affari di circa il 15% rispetto all'anno precedente.

Nel maggio 2013 Marina Molo Vecchio ha ospitato la dodicesima edizione genovese del Salone Internazionale degli Yacht da noleggio (MYBA Charter Show), manifestazione che richiama a Genova un sempre crescente numero di visitatori ed operatori del settore della nautica da diporto.

La Società si è assicurata la manifestazione per i prossimi due anni con la stipula di un accordo che garantisce la disponibilità degli spazi sia a terra, sia a mare per lo svolgimento della stessa.

---

#### **10. CASA DELLA MUSICA, UNIVERSITAS GENUENSIS E BLACK DIAMOND**

L'esercizio 2013 ha rappresentato per il complesso di "Casa della Musica", ubicato nell'area Darsena, il settimo anno di attività.

Il complesso si occupa di corsi di formazione musicale, attività di promozione della musica, corsi di formazione e specializzazione, registrazione e sala prove per gruppi ed orchestre.

Il settore più importante tra i servizi svolti riguarda i Corsi Musicali il cui totale degli iscritti su base annua è stato di 374 allievi, con un incremento del 19,6% rispetto l'anno precedente.

E' proseguita l'attività rivolta alle scuole, anche se con una significativa flessione rispetto all'anno precedente, collaborando, attraverso percorsi e laboratori per alunni e con alcuni progetti formativi per insegnanti, con 7 asili nido, 7 scuole d'infanzia, 5 scuole elementari e con il Centro Estivo.

Si sono svolti 23 tra eventi musicali, show-case, presentazioni (con accesso gratuito) presso la struttura.

La Regione Liguria ha affidato alla Casa della Musica la realizzazione del progetto "L'offerta musicale" rivolto a giovani a rischio di esclusione sociale e abbandono scolastico.

---

#### **11. GENOA PORT CENTER**

Il Genoa Port Center, Centro espositivo-educativo del porto di Genova, nel 2013 si è riconfermato un polo di attrazione di grande interesse, in primis per gli studenti che rappresentano, in quanto potenziali lavoratori del porto di domani, il suo primo target, ma anche per turisti e cittadini che vogliono scoprire il porto di Genova.

Nel corso del 2013 circa 6 mila visitatori hanno sperimentato le attività del centro espositivo durante le aperture infrasettimanali e in alcuni weekend e giorni festivi dell'anno. Non sono mancate le delegazioni estere che hanno riconosciuto nel Genoa Port Center il luogo per

eccellenza per la formazione e l'approfondimento nell'ambito delle tematiche relative al settore marittimo-portuale e della logistica.

Il progetto, nonostante l'interesse dell'iniziativa, registra performance inferiori rispetto alle potenzialità e soffre delle conseguenze del progressivo disimpegno della Provincia di Genova, Ente promotore e fondatore, disimpegno che si ripercuote anche negli aspetti finanziari legati al pagamento dei canoni di locazione dello spazio.

All'interno delle proposte educative del "Progetto Giovani" di Fondazione Carige, nell'anno scolastico 2012-2013, sono stati 3.800 gli studenti a partecipare alle attività educative e 300 gli insegnanti coinvolti, cui si aggiungono 350 bambini ed adolescenti dei centri estivi genovesi e del Campus Estivo della Capitaneria di Porto di Genova venuti in visita nel corso del periodo estivo.

Si elencano a seguire gli eventi salienti della realtà espositiva nel corso del 2013.

Menzione speciale per il progetto "Cittadini del Porto" al Sea Heritage Best Communication Campaign Award 2013.

#### Seconda edizione della Genoa Port Run

Corsa tra le banchine delle merci e i terminal passeggeri del porto di Genova, prima gara podistica in Italia a svolgersi tutta sul molo lungo un percorso di 8,7 chilometri, promossa dall'Autorità Portuale e dalla Capitaneria di Porto di Genova con la collaborazione di Uisp e Genoa Port Center.

#### "Students at work"

Progetto del MIUR e della Direzione Scolastica Regionale, coordinato dall'Istituto Nautico San Giorgio di Genova, con la collaborazione di Genoa Port Center, mirato a far conoscere il lavoro marittimo-portuale ai 120 giovani studenti delle classi IV degli Istituti professionali superiori genovesi.

Collaborazione all'organizzazione delle attività didattiche legate all'evento "20 Anni di SECH"

#### Adesione alla Settimana Unesco di Educazione allo Sviluppo Sostenibile

Il Port Center di Genova ha vinto l'ESPO Award grazie al progetto "Cittadini del Porto"  
Premio internazionale promosso ogni anno dall'European Sea Ports Organisation, e dedicato quest'anno al tema dei giovani.

## **12. GENOA MUSEUM & STORE**

La struttura, che accoglie i cimeli del più antico club calcistico italiano in una cornice museale innovativa e tecnologicamente avanzata, nei suoi primi sette mesi di attività (è stato inaugurato nel mese di giugno), ha accolto oltre 12 mila visitatori.

Molteplici le attività svolte nel periodo: incontri con i calciatori della squadra, conferenze stampa, iniziative didattiche e di animazione con i giovani e le scuole. Tale nuovo inserimento ha generato un nuovo interessante polo di attrazione nell'area. Si registra che il cliente non è in regola rispetto al pagamento dei canoni di locazione e ciò ha costretto la Società ad intraprendere le vie legali per ottenere l'adempimento.

---

### 13. WOWI GENOVA SCIENCE CENTER

Nel mese di marzo si è Inaugurato al Magazzini del Cotone, a cura della Fondazione Garrone, WOWI, spazio dedicato all'educazione scientifica, con elevato livello di interazione, nel quale ospitare le più importanti mostre di divulgazione scientifica che hanno girato il mondo in questi ultimi anni.

Le mostre realizzate nel periodo sono state:

- BRAIN – il mondo in testa
- EXTREME DEEP – missione negli abissi
- 2050 – il pianeta ha bisogno di te

Complessivamente i visitatori, nel periodo, sono risultati pari a circa 28.700, di cui 6.750 hanno partecipato alle attività di animazione e di laboratorio della struttura. Nonostante l'incoraggiante risultato ottenuto nei primi mesi di attività, a causa del mancato raggiungimento degli obiettivi aziendali, WOW ha deciso di non proseguire con l'iniziativa a partire dai primi mesi del 2014. La Fondazione Garrone che aveva sostenuto l'iniziativa, si è fatta promotrice di un progetto che prevede il subentro nel contratto della Sampdoria che ha intenzione di aprire un centro di promozione della cultura sportiva e del gioco del calcio con attività museale intrattenimento e punto di ristoro e un gift shop.

---

### 14. EATALY

Intorno al polo della ristorazione e della vendita di prodotti di qualità si sono sviluppate attività didattiche connesse con i temi del cibo e dell'educazione alimentare. Tali iniziative hanno riscontrato un importante successo di pubblico generando interessanti ricadute in termini di presenze.

## MANIFESTAZIONI TEMPORANEE E COMUNICAZIONE

Il 2013 è stato un anno contrassegnato da grandi manifestazioni di piazza, eventi di generi differenti, rivolti a un pubblico eterogeneo e che si sono susseguiti in maniera uniforme durante tutto il corso dell'anno.

I dati consuntivi dimostrano una sensibile crescita sia del numero degli eventi, sia dell'affluenza in area, mentre diminuiscono il numero di giornate impegnate.

	2013	2012	2011	2010
Numero eventi	238	165	129	149
Giornate impegnate	396	441	326	360
Affluenze	825.470	508.250	432.000	446.920

Il numero di eventi è sensibilmente aumentato, mentre si è ridotta la durata media dei singoli eventi. Ciò conferma l'interesse per l'Area quale sede di eventi e manifestazioni, ma deve essere evidenziato che aziende ed agenzie di promozione sono costrette a ridurre la durata per problemi di budget.

La crescita progressiva del numero di eventi trova conferma anche nei primi mesi del 2014.

Tipologia eventi	2013	2012
Eventi commerciali o promozionali	27	30
Eventi musicali e teatrali	106	32
Eventi ludico-culturali, religiosi e politici	35	31
Eventi specificamente per bambini	7	2
Eventi sportivi	13	15
Raccolte fondi ed eventi di informazione e prevenzione sanitaria	24	16
Riprese televisive, cinematografiche o fotografiche	26	39

Punto di forza dell'anno 2013 sono stati gli eventi a tema musicale e teatrale, all'interno dei quali ha un peso considerevole la rassegna **Porto Antico EstateSpettacolo** che conferma la sua importanza centrale anche come numero di spettatori coinvolti (12 mila nei 30 giorni di programmazione).

Il tradizionale festival estivo ha moltiplicato i suoi spazi di azione, estendendosi in tutta l'area con più appuntamenti giornalieri, anche in contemporanea.

La creazione di molteplici occasioni di svago e un'offerta artistica di buona qualità, hanno in tal modo compensato il cambio di location principale, dovuto alla necessità di contenimento dei costi, dall'Arena del Mare alla più piccola Piazza delle Feste, mantenendo pressoché invariato il totale di spettatori e contenendo i costi delle iniziative.

L'incremento di affluenza registrato nel 2013 è dovuto ad alcuni importanti eventi che hanno saputo convogliare in Area, ma anche in città, un pubblico molto ampio, composto sia da genovesi sia da visitatori da fuori Genova.

È questo il caso delle manifestazioni Slow Fish e la Festa Nazionale del Partito Democratico che hanno fatto tra grande attrattore proprio grazie alla loro programmazione ricca e variegata e alla loro unicità temporale.

Slow Fish, evento con cadenza biennale, ha scelto di tornare al Porto Antico dopo anni di assenza per un'edizione di 4 giornate caratterizzata da una grande varietà di proposte culturali, ludiche e gastronomiche e un continuo flusso di pubblico stimato in circa 45 mila visitatori).

La Festa Democratica, evento conclusivo dell'estate, ha animato per 18 giorni il Porto Antico dapprima con la parte nazionale e a seguire una sezione specificatamente regionale. Con quasi 600 mila visitatori è stato l'evento più partecipato dell'anno, grazie ad un programma caratterizzato da eventi politici di alto richiamo nazionale ed un'offerta di intrattenimento ampia e di qualità che ha prodotto ritorni anche per le attività commerciali presenti in Area.

Gli eventi che hanno maggiormente coinvolto il pubblico genovese si confermano essere il Festival Suq con 75 mila visitatori e Festa dello Sport, fiore all'occhiello della programmazione ad opera della Società che, nonostante condizioni meteorologiche avverse, si conferma con 45 mila partecipanti come uno dei più importanti appuntamenti annuali per l'Area.

Nell'ambito degli eventi progettati e realizzati dalla Società, bisogna evidenziare la creazione di nuove manifestazioni che, grazie ad un budget contenuto e una buona risposta di pubblico, potranno essere ripetute nel tempo.

Gli eventi Carnevale al Porto Antico (10 febbraio), Porto Antico in Rosa (10 marzo), VoliAMO al Porto Antico (02 giugno), Brividi in Porto Antico (01 novembre) e Merry Flashmas (08 dicembre), cadendo in prossimità di festività ufficiali, hanno saputo ampliare l'offerta cittadina rivolgendosi principalmente ad un target familiare e riscuotendo un buon successo.

In sintesi, per sottolineare l'impegno della Società nel promuovere iniziative ed eventi, si elencano le iniziative più rilevanti (incluse quelle a sfondo commerciale e promozionale) ospitate:

- *Carnevale al Porto Antico*
- *Porto Antico in Rosa*
- *Yam Bombing – Intrecci urbani*
- *Cerimonia di inaugurazione MSC Preziosa*
- *Mercato di Forte dei Marmi (diversi appuntamenti)*
- *Panini Tour 2013*
- *La Mezza Maratona di Genova*
- *Molino Bianco Tour 2013*
- *Equa 2013 – La Fiera Ligure del commercio equo solidale*
- *Myba Charter Show*
- *Slow Fish*
- *Baby Ravano – Piccole classi giocano*
- *Festa dello Sport*
- *Smack – Fiera del Fumetto e dell'illustrazione*
- *VoliAMO al Porto Antico*
- *20 anni di Sech*
- *Suq a Genova – Festival delle Culture*
- *Tour Enel*
- *VintaGE in Porto*

- *Goa Boa 2013 (Ministri, Cody Chesnutt, Tom Tom Club, Motel Connection, Fedez)*
- *Ridere D'Agosto ma anche prima (Angelo Pintus, Compagnia La Pozzanghera, Giuseppe Giacobazzi, Baz)*
- *Banco del Mutuo Soccorso*
- *Pulcinella/Un tango per Violetta - Teatro Carlo Felice*
- *The Beatles Fest Genova (La storia New Trolls, Le Orme, Beatbox)*
- *Gezmatanz Festival & Workshop (The Swallow Quintet, Rare Noise Record Night, Andy Sheppard, ACS Trio)*
- *Palco sul Mare Festival (Eugenio Finardi, Mimmo Locasciulli)*
- *Inaugurazione padiglione Cetacel e concerto PFM*
- *Festa Nazionale Democratica (concerti di Giuliano Palma, Stadio, Elio e le storie tese, Davide Van de Froos, Goran Bregovich, Moreno)*
- *Fiera del Disco*
- *Carruggincursa*
- *Barbie Tour 2013*
- *Festival della Scienza*
- *Brividi in Porto Antico*
- *Merry Flashmas*
- *Circumnavigando Festival*
- *Capodanno 2013-2014*

Le richieste per riprese televisive, spot pubblicitari, servizi fotografici, per le quali si rileva un leggero calo nelle richieste, rispetto all'esercizio precedente, segnaliamo:

- *Spot DUB*
- *Spot Audi*
- *Riprese Canale Giapponese BS Japan*
- *Riprese Home Brew Film Sudafrica*
- *Riprese Riprese France 5*
- *Riprese per documentari e cortometraggi*

In tema di comunicazione/promozione si è svolta la normale attività di redazione di comunicati stampa in occasione di eventi speciali mentre è stata accentuata la comunicazione di tipo istituzionale, tramite la realizzazione del nuovo strumento "Mappa" in formato A3 e la progettazione e infine messa in opera di un nuovo sistema di cartelli indicatori. I nuovi pannelli, suddivisi in 12 soggetti differenti, sono stati affissi in posizioni strategiche al fine di migliorare la comunicazione informativa nei confronti di cittadini e turisti e favorire la promozione degli esercenti dell'Area.

Per la stagione estiva di Porto Antico EstateSpettacolo infine, una combinazione di promozione a livello locale e nazionale ha aumentato la conoscenza della rassegna, sia a Genova che sul territorio circostante.

Le attività in ambito web sono invece state costanti e intense durante tutto l'anno attuando una strategia di marketing che ha dato i suoi frutti; se per il sito possiamo parlare di un buon aumento nel numero di visite (183 mila con un aumento del 16% rispetto al 2012) e visualizzazioni (+14% circa), il vero aumento è stato riscontrato con i social network che hanno visto raddoppiare il numero di fan/follower raggiungendo la soglia dei 10 mila per Facebook e gli oltre 1.300 per Twitter.

Nel corso dell'esercizio è stata avviata la progettazione del nuovo sito della Società che è stato lanciato nel maggio 2014.

Riconfermata infine la certificazione RINA del Sistema di Gestione Qualità in conformità alla norma *ISO 9001:2000* per l'attività di progettazione e gestione di manifestazioni organizzate in Area.

## SERVIZIO INFORMAZIONI E ACCOGLIENZA

Il Servizio, operativo dal 1998 e gestito dal Consorzio Agorà, svolge un'attività molto apprezzata dal pubblico ed è un importante punto riferimento per i turisti e per gli operatori del Porto Antico.

La tabella sottostante riporta il numero di informazioni fornite durante l'anno e ripartite per singole strutture.

	2013	2012	2011
Acquario	6.038	4.367	6.881
Città dei Bambini e dei Ragazzi	2.578	2.455	3.388
Museo Nazionale dell'Antartide	1.168	80	188
Biblioteca De Amicis	170	272	243
Museo Luzzati Porta Siberia	278	273	584
Giri turistici in battello	2.935	1.315	4.510
Aree Commerciali e Ristorazione	6.689	8.473	6.208
The Space Cinema	422	465	774
WOW Genova Science Center	720		
Servizi	1.294	736	4.387
Pattinaggio	64	59	98
Piscina	50	69	189
Generali Area Porto Antico	19.706	20.415	22.991
Città/Turistiche	21.939	15.517	41.398

Rispetto al 2012 la riapertura del gazebo base nel mese di luglio ha fatto registrare un incremento di visite presso l'infopoint, tornato in posizione più centrale, strategica per i cittadini e il flusso turistico proveniente a piedi dal centro storico, dal mare con il battello, la Nave Bus o con i mezzi pubblici.

Un'ulteriore postazione di informazioni e accoglienza turistica è stata allestita nella Galleria Atlantide nei mesi aprile/maggio/giugno/agosto/settembre, operativa per quattro ore al giorno per un totale di 608 ore, totalizzando oltre 21 mila richieste (+ 41% rispetto al 2012)

A partire da fine ottobre il Servizio si occupa anche di vendita biglietti AMT, Card Musei, visite guidate in città con un buon riscontro da parte dell'utenza.

## IL CENTRO CONGRESSI E LA SUA ATTIVITÀ

### A. IL MERCATO

#### LA DOMANDA

Nel 2013 la domanda nazionale della *meeting industry*, nonostante le aspettative di inizio anno, non ha mostrato segni di ripresa, ma, per alcuni comparti, un calo sensibile. Del resto a breve termine, in uno scenario caratterizzato ormai dal 2008 da performance del settore più o meno stabili negli anni a seconda dell'acuirsi o meno della crisi economica globale, i segnali di inversione di tendenza sono molto contraddittori e una ripresa certa non è al momento attesa dagli operatori. In assenza di dati certi in quanto l'Osservatorio Congressuale Italiano è fermo alle statistiche del 1° semestre dell'anno 2011, il feedback fornito dagli operatori è infatti l'unico elemento di valutazione.

Secondo questi ultimi, a preoccupare maggiormente è il segmento dei congressi medici che risente:

- della limitazione di spesa imposta alle istituzioni sanitarie;
- del forte calo della spesa in farmaci con una conseguente revisione delle strategie di marketing delle case farmaceutiche forzate al contenimento delle sponsorizzazioni ai convegni;
- della riduzione della partecipazione ai convegni da parte di medici e operatori sanitari, costretti in molti casi a coprire personalmente le spese di aggiornamento professionale.

Non migliore la situazione del mercato corporate, con le aziende molto selettive nelle decisioni su spese di comunicazione e promozione. Secondo l'ultimo Monitor sugli Eventi Corporate di ADC Group, questo segmento chiude nel 2013 con un -9%, il risultato peggiore dal 2005 ad oggi.

A livello internazionale, la domanda dei paesi del Nord Europa e, in parte, degli U.S.A. ha dato segnali di ripresa meno timidi, ma, stanti i cronici ritardi del sistema di promozione nazionale, il nostro paese non ha potuto approfittarne, con perdite di competitività importanti per le principali destinazioni nazionali.

Secondo lo studio di IBTM Global Research prodotto dagli organizzatori di una delle più importanti fiere di settore, è previsto per il 2014 un mantenimento del volume di affari del 2013, con un possibile leggero miglioramento.

#### L'OFFERTA GENOVA

L'offerta congressuale genovese si presenta, dal punto di vista strutturale, identica al 2012. Dal punto di vista delle attività promozionali realizzate a livello istituzionale si deve invece registrare un maggiore impegno del Comune di Genova nel supportare le azioni di promozione di Genova quale destinazione di eventi congressuali. In questo contesto il ruolo del Convention Bureau è di particolare rilevanza e rappresenta un punto di riferimento degli operatori della *meeting industry* genovese. E' in avanzata fase di approfondimento un progetto di destinazione di una parte delle risorse raccolte con la tassa di soggiorno negli alberghi genovesi per favorire lo sviluppo del turismo congressuale a Genova.

**B PORTO ANTICO DI GENOVA CENTRO CONGRESSI****DATI DI CONSUNTIVO**

Di seguito la tabella riassuntiva dell'attività congressuale al Centro Congressi:

	Numero Eventi	Giornate impegnate	Media giorni per evento	Numero presenze	Nazionali	Internazionali
2011	50	144	2,88	108.000	45	5
2012	51	149	2,92	102.000	45	6
2013	61	203	3,33	113.000	58	3

**CONTO ECONOMICO  
(€/000)**

	2013	2012	Δ	Δ %
Ricavi	1.497	1.247	+250	+20%
Caratteristica	778	618	+160	+26%
Servizi	719	629	+90	+14%
Costi operativi	1.893	1.875	+ 59	+3%
Oneri accessori	510	581	- 71	-12%
Totali costi	2.403	2.456	- 12	-0,5%
Risultato operativo	- 906	-1.208	+ 262	+ 22%

**CONSIDERAZIONI**

L'attività del Centro Congressi nel 2013 è stata positiva.

Rispetto all'andamento nazionale (in calo o stazionario), vi è un sensibile aumento di tutti i parametri sull'anno precedente:

- più eventi (+ 20%);
- più giorni di occupazione (+36%);
- più presenze (+11%);
- durata media per evento significativa in aumento (3,33 gg.).

Conseguentemente, come evidenzia la tabella immediatamente sopra, sono migliorati i parametri economici sui quali hanno influito, oltre che l'aumento dei ricavi, il contenimento dei costi.

A questo risultato positivo hanno contribuito il considerevole numero di eventi ospitati da aprile in poi, tra i quali l'importante la 98<sup>a</sup> edizione del Convegno della Società Italiana di Ortopedia Traumatologica che è risultato l'evento più importante dell'anno.

Altro aspetto rilevante sono i commenti molto positivi dei clienti, rilevati nelle analisi di customer satisfaction: gli elementi più apprezzati sono la flessibilità e la localizzazione della sede e la professionalità del personale.

Un aspetto che si dovrà considerare con attenzione nei prossimi anni è l'incremento dell'attività manutentiva sulla struttura: poltrone, moquette, arredi richiedono interventi

consistenti, per mantenere il Centro Congressi, risorsa della Città, all'altezza del suo posizionamento sul mercato.

Anche dal punto di vista degli adeguamenti tecnologici potranno essere previsti interventi coerenti con le nuove tendenze del mercato.

Su questi aspetti sono stati previsti investimenti dedicati nella proposta di Piano di Sviluppo del Centro Congressi su tre anni (2014 - 2016), che si intende presentare a Azionisti e Istituzioni.

Riconfermata per il secondo anno con il RINA la certificazione del Sistema di Gestione Qualità in conformità alla norma ISO 9001:2000 per l'attività congressuale.

#### PROMOZIONE

Tra le principali azioni promozionali condotte, la partecipazione a 3 workshop di incontro fra domanda e offerta (Full Contact Meeting Planner di Milano Marittima, Emi Eureka MICE - "The Market" di Firenze e il Workshop di Federcongressi&Eventi "L'unione fa la forza" a Milano) e alla fiera internazionale BTC di Firenze.

Per gli aspetti pubblicitari, la presenza su tutti i numeri della principale rivista del settore "Meeting e Congressi" nonché sui principali cataloghi on line di strutture congressuali, ivi inclusa una guida internazionale molto affermata a livello europeo ed extraeuropeo.

Di queste presenze sono disponibili i report con i dati di visualizzazione consultata nel corso dell'anno pubblicità su 2 riviste di settore e sul web (anche a livello internazionale con la principale guida di settore europea), attività di marketing diretto verso le agenzie di organizzazione eventi e verso le Imprese, iniziative di familiarizzazione degli operatori con la destinazione Genova, partecipazione alla attività del consorzio "Meet in Liguria".

Nel corso dell'esercizio è stata avviata la progettazione del nuovo sito della Società che è stato lanciato nel maggio 2014 che, al riguardo del comparto congressuale, presenta notevoli migliorie.

**ELENCO PRINCIPALI CONGRESSI 2013**

Periodo	Evento	Cliente
11/04/2013-13/04/2013	ROBOBUSINESS 2013	Clickutility Team S.r.l.
24/04/2013-28/04/2013	24TH EUROPEAN SOCIETY OF PAEDIATRIC UROLOGY CONGRESS	ESPU VZW Urologie/Kinderurologie
05/05/2013-09/05/2013	SIEOG 2013	Symposia Organizzazione Congressi S.r.l.
16/05/2013-19/05/2013	III CONFERENZA NAZIONALE DEI SERVIZI TRASFUSIONALI	SIMTI Servizi Srl
23/05/2013-25/05/2013	GIORNATE DELLA SALDATURA 2013 - GNS7	Istituto Italiano Saldatura
03/06/2013-07/06/2013	CONVEGNO NAZIONALE SIRM - SOCIETA' ITALIANA RADIOLOGIA MEDICA SEZIONE DI	Konicab Srl
08/06/2013-09/06/2013	ASSEMBLEA ANNUALE ROTARY INTERNATIONAL	Rotary International Distretto 2032
09/09/2013-12/09/2013	MAF13 - 13TH CONFERENCE ON METHODAS & APPLICATIONS OF FLUORESCENCE	Fondazione Istituto Italiano di Tecnologia - Italian Institute of Technology
16/09/2013-20/09/2013	EUCAS 2013 - EUROPEAN CONFERENCE ON APPLIED SUPERCONDUCTIVITY	CNR SPIN - Istituto Superconduttori Materiali e Dispositivi
19/09/2013-21/09/2013	PORT&SHIPPINGTECH 2013	Clickutility Team S.r.l.
27/09/2013-29/09/2013	CONVEGNO NAZIONALE UNIONE CAMERE PENALI ITALIANE	Etagamma S.r.l.
05/10/2013-06/10/2013	ROADSHOW ZURICH	Newton Lab Srl - Gruppo 24Ore
09/10/2013-12/10/2013	34° CONGRESSO G.I.S.E. 2013 - SOCIETA' ITALIANA DI CARDIOLOGIA INVASIVA	O.I.C. Srl
17/10/2013-20/10/2013	CONGRESSO NAZIONALE FIAIP	FIAIP Federazione It. Agenti Immobiliari Professionali
26/10/2013-30/10/2013	98° CONGRESSO NAZIONALE SIOT	Studio EGA S.r.l. - Professional Congress Organisers
14/11/2013-16/11/2013	PED REQUIREMENTS & ASME CODE CONFERENCE 2013	Etagamma S.r.l.
19/12/2013-21/12/2013	GRANDANGOLO IN ONCOLOGIA 2013	Forum Service S.r.l.

## **AZIONE DI RIDUZIONE COSTI**

Nell'esercizio 2013 sono stati effettuati investimenti volti a contenere i consumi energetici, tra i quali possiamo citare :

- Il progetto "Illuminate" (progetto co-finanziato al 50% dalla Comunità Europea) e concernente la sostituzione con lampade a LED dell'illuminazione stradale intorno ai Magazzini del Cotone", il cui iter burocratico è iniziato nell'esercizio 2012, è passato alla fase operativa nel mese di gennaio 2013 e si concluderà nel giugno 2014. Tale progetto ha già comportato un risparmio stimato di energia elettrica di circa il 70% con riferimento ai consumi precedenti degli impianti oggetto di intervento.

Nell'ambito dell'esercizio, al fine di contenere le spese generali, sono state effettuate le seguenti azioni :

- risoluzione di un contratto di locazione per magazzino esterno
- contenimento delle spese di manutenzione extracontrattuali
- contenimento delle spese promozionali
- rivisitazione dei costi conseguenti alle manifestazioni ed eventi
- risoluzione di un contratto di consulenza tecnica

## INVESTIMENTI E MANUTENZIONI

Il contabilizzato alla voce "investimenti tecnici" e "manutenzioni" nel corso dell'esercizio ammonta:

Investimenti	(Euro/000)
• Completamento "Vasca dei Delfini"	12.138
• Impianti acquario	235
• Carenaggio e ricondizionamento "Nave Italia"	645
• Impianti LED per illuminazione magazzini del Cotone	229
• Tunnel pedonale Magazzini del Cotone mod. 5	132
• Automazione impianti e Rinnovo locali cassa parcheggi	51
• Impianti, edifici ed attrezzature e componenti di arredo urbano	252
• Sistema informativo aziendale	70
• Manutenzione migliorativa impianti ed edifici	99
• Riqualificazione Waterfront	37
<b>Totale</b>	<b>13.888</b>
<b>Manutenzioni</b>	
• Manutenzioni straordinarie (conto esercizio)	149
• Manutenzioni ordinarie	1.110
<b>Totale</b>	<b>1.259</b>
<b>Totale investimenti e manutenzioni</b>	<b>15.147</b>

**ORGANIZZAZIONE INTERNA**

Il confronto dell'organico alla fine esercizio risulta essere il seguente:

	2013	2012
DIRIGENTI	4	4
QUADRI	5	5
IMPIEGATI <sup>(1)</sup>	14	14
OPERAI	4	4
PERSONALE PARCHEGGI	8	8
<b>TOTALE ORGANICO</b>	<b>35</b>	<b>35</b>

<sup>(1)</sup> di cui 4 unità part time

---

Ai sensi delle disposizioni contenute nel nuovo testo dell'art. 2428 cc. (introdotto dal D.Lgs 2/2/2007 n. 32) si dichiara che la Società opera nel rispetto delle vigenti normative in materia di tutela dell'ambiente e del personale.

## DESTINAZIONI D'USO E FREQUENTAZIONE DELL'AREA

1) Al 31/12/2013 l'utilizzo degli spazi nell'area risulta distribuito come segue:

Culturale/scientifico	26,9 %
Congressuale	23 %
Ludico/Educativo	15,7 %
Servizi/Park	13,3 %
Uffici	10,5 %
Ristorazione	7,5 %
Attività Commerciale	3,1 %
	100 %

2) Nel 2013 si sono calcolate circa 5 milioni di presenze nell'area così articolate:

Culturale-scientifico	1.536.000
Congressuale	113.000
Manifestazioni e spettacoli	825.000
Ludico-educativo	773.000
Uffici	250.000
Attività commerciali, relax e tempo libero	1.500.000
Nautica	40.000

L'area del Porto Antico, ormai fortemente integrata con la Città, è diventata area di ritrovo e di passeggio per migliaia di genovesi con picchi di frequenza nei fine settimana e, soprattutto, in coincidenza della buona stagione. Il rapporto di interazione con il Centro Storico si consolida sempre più ed è percepibile nello sviluppo delle attività economiche sia dell'antica ripa, sia degli assi di penetrazione verso il centro città.

## **AZIONI PROPRIE**

La Società non detiene azioni proprie né direttamente né tramite interposta persona.

**INFORMAZIONI RELATIVE AI RISCHI E ALLE INCERTEZZE AI  
SENSI DELL'ART. 2428, COMMA 2, AL PUNTO 6-BIS, DEL  
CODICE CIVILE**

Per quanto riguarda la gestione dei rischi finanziari, la Società ha provveduto alla valutazione dei seguenti rischi, ai quali risulta potenzialmente esposta nell'ordinario svolgimento delle proprie attività operative:

- "rischio di mercato" derivante principalmente dall'esposizione alle fluttuazioni dei tassi di interessi connessi alle passività finanziarie assunte;
- "rischio di liquidità" derivante dalla mancanza di risorse finanziarie adeguate a far fronte all'attività operativa ed al rimborso nei termini contrattuali delle obbligazioni assunte
- "rischio di credito" derivante dai rischi connessi ai normali rapporti commerciali.

A seguito delle analisi di cui sopra la Società ha adottato le seguenti linee di azione:

- con riferimento al "rischio di mercato" connesso alla fluttuazione dei tassi di interesse, la politica perseguita dalla Società è finalizzata al contenimento degli stessi principalmente attraverso un attento monitoraggio delle loro dinamiche anche attraverso il ricorso ad un ceto bancario composto da numerosi operatori. La Società ha ritenuto opportuno privilegiare l'adozione del tasso variabile;
- con riferimento al "rischio di liquidità" la Società ritiene che allo stato attuale sussista tale rischio, ma che, come ampiamente esposto, si possa garantire il soddisfacimento dei fabbisogni finanziari ad oggi programmati. In particolare la Società ha operato nel corso dell'esercizio per ottenere finanziamenti a medio termine per nominali 4 milioni per evitare la saturazione dell'utilizzo delle linee di credito a breve a tassi più onerosi e potenzialmente revocabili;
- con riferimento al "rischio di credito" non vi sono rischi di particolare rilevanza che non si ritengano coperti dai fondi svalutazione - fondo rischi esistenti. I crediti nella loro evoluzione sono sottoposti ad un costante monitoraggio al fine di poter attuare tempestivamente le azioni a tutela degli stessi in ipotesi di eventi di carattere straordinario. In fase di acquisizione di nuovi Clienti la funzione addetta effettua indagini preliminari al fine di prevenire, per quanto possibile, il rischio credito.

**INFORMAZIONI RELATIVE ALLA CONTINUITA' AZIENDALE  
AI SENSI DELL'ART. 2423 BIS, COMMA 1, AL PUNTO 1),  
DEL CODICE CIVILE**

Si riportano di seguito le informazioni e le valutazioni effettuate dalla Società in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale nonché, sempre a tale riguardo, i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Le attuali condizioni dei mercati finanziari e dell'economia reale potrebbero condizionare negativamente la situazione economica, finanziaria e patrimoniale della Società e pertanto richiedono di svolgere valutazioni particolarmente accurate.

Nella fase di preparazione del bilancio, nella prospettiva indicata e come prescritto dalla legge, la Società ha quindi effettuato una valutazione della propria capacità di continuare a operare, tenuto conto di tutte le informazioni disponibili sul futuro.

Tale periodo è stato individuato nei 12 mesi successivi all'approvazione del presente bilancio. Si ricorda che, in ogni caso, la valutazione degli amministratori sul presupposto della continuità aziendale comporta l'espressione di un giudizio, in un dato momento, sull'esito futuro di eventi o circostanze che sono per loro natura incerti.

La Società ha registrato una forte perdita nell'esercizio 2013 (pari ad Euro 1,859 milioni circa), ciò esclusivamente a seguito delle criticità emerse circa il buon fine dell'operazione "Ponte Parodi".

Attualmente le incertezze cui la Società è sottoposta riguardano principalmente gli aspetti finanziari, tenuto conto della situazione venutasi a creare in conseguenza del mancato incasso dei rilevanti importi attesi nell'ambito dell'operazione Ponte Parodi, ed in particolare i seguenti rischi:

- Ponte Parodi: il rischio legato alla complessità dell'operazione, in particolare il rischio del mancato verificarsi dei presupposti in base ai quali sono stati iscritti i crediti relativi all'operazione Ponte Parodi ed il contenzioso fiscale circa l'applicazione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale gravante sull'atto di concessione dell'Area;
- Costa Edutainment S.p.A.: alcune condizioni contrattuali non garantiscono, in caso di mancato puntuale incasso dei crediti, un veloce recupero degli stessi, ferma restando la fidejussione di Euro 1,6 milioni;
- Codelfa S.p.A.: la situazione debitoria nei confronti di questo fornitore dovrebbe trovare composizione in un accordo transattivo che risulta condizionato anche dal Cliente Costa Edutainment.

Gli Amministratori, a fronte di quanto sopra evidenziato, ritengono che non vi siano significative incertezze che possano generare dubbi circa la capacità della Società di continuare ad operare in condizioni di ordinario funzionamento, nel presupposto della continuità aziendale, alla luce delle seguenti considerazioni:

- progetto di Ponte Parodi per il quale, come meglio evidenziato nel capitolo ad esso dedicato della presente Relazione, la Società, pur avendo appostato un fondo rischi, data l'incertezza che caratterizza l'operazione, ritiene che il diritto al rimborso

- delle somme anticipate per tale progetto sia tuttora certo e liquido, ed in parte esigibile e pertanto meritevole di soddisfazione;
- progetto Vasca dei Delfini per il quale, a fronte dei maggiori costi sopportati per i motivi meglio esposti nel capitolo ad essa dedicato, la Società ha negoziato nel corso del 2014 un accordo che, da un lato, definisce gli aspetti economici ed amministrativi dell'operazione e, dall'altro, prevede una dilazione di pagamento per una consistente parte di tali maggiori costi (Euro 5 milioni);
  - ritardo nei pagamenti da parte del gestore dell'Acquario, in corso di rientro, anche per effetto di un accordo negoziato nel mese di giugno 2014 che prevede anche l'estensione della fidejussione ad un importo di Euro 2.500.000.

Per far fronte agli aumentati fabbisogni finanziari la Società ha altresì:

- negoziato e sottoscritto finanziamenti bancari nel corso dell'esercizio 2013 per spostare dal breve al medio termine linee di credito per 4 milioni di Euro e ha inoltre ottenuto di avvalersi della moratoria sui principali mutui (Carige nominali residui Euro 18 milioni) a partire dal mese di Aprile 2014;
- operato, sul fronte costi di esercizio, con azioni di contenimento delle spese, senza peraltro penalizzare l'operatività corrente.

Gli Amministratori, stante quanto sopra, hanno predisposto il bilancio al 31.12.2013 sul presupposto della continuità aziendale in quanto hanno la ragionevole aspettativa che la Società abbia adeguate risorse per continuare l'esistenza operativa almeno nel periodo minimo indicato dal principio di revisione n. 570.

I criteri di valutazione adottati sono pertanto coerenti con tale presupposto e non hanno subito modifiche rispetto al precedente esercizio.

Gli Amministratori operano un costante controllo nell'esercizio 2014 dell'andamento economico, patrimoniale e finanziario della società.

**DECRETO LEGISLATIVO 196/2003 – DOCUMENTO  
PROGRAMMATICO SULLA SICUREZZA DEL TRATTAMENTO  
DEI DATI PERSONALI**

La Società già nell'anno 2005 si è dotata del documento programmatico sulla sicurezza (DPS) dei dati personali, previsto dall'art. 34 del codice della privacy allo scopo di assicurare la protezione di legge del trattamento dei dati personali effettuati con strumenti elettronici e tradizionali.

Detto documento è stato, inoltre, integrato con un regolamento per la videosorveglianza dell'area in concessione.

All'adozione del DPS ha fatto seguito la formazione in materia di privacy di tutto il personale dipendente durante il quale è stato illustrato il regolamento d'azienda per l'utilizzo del sistema informatico, costituente parte integrante del DPS.

Nei corso dello stesso anno la Società ha nominato i responsabili del trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.l., conferendo agli stessi i poteri di legge.

**DECRETO LEGISLATIVO 231/2001 – RESPONSABILITÀ  
AMMINISTRATIVA DELLE SOCIETÀ**

Nel corso dell'esercizio è stato implementato il Modello di Organizzazione e Controllo previsto dal D.Lgs. 231/2001 con la redazione dei documenti concernenti il Codice Etico, ed il Sistema Disciplinare.

E' stato inoltre nominato con delibera del Consiglio di Amministrazione del 24 settembre 2013, l'Organismo di Vigilanza, nella persona del dr. Alessandro Kaiser, il quale ha provveduto alla redazione del Regolamento e dello Statuto dell'organo stesso. La Società ha così adempiuto alle disposizioni di legge, restando nell'anno in corso le attività di formazione del personale necessarie al completamento dell'attività.

## COMMENTO AL RISULTATO DELL'ESERCIZIO

Signori Azionisti,

Vi presentiamo il bilancio dell'esercizio 2013 che registra una perdita di Euro 1,859 milioni, al netto di ammortamenti per Euro 2,373 milioni, accantonamento al fondo svalutazione crediti per Euro 489 mila, accantonamento al fondo rischi per Euro 4,681 milioni, imposte dirette a carico dell'esercizio per Euro 605 mila ed imposte anticipate per Euro 1,297 milioni.

La perdita dell'esercizio, nonostante un risultato più che soddisfacente della gestione caratteristica, è conseguenza della decisione del Consiglio di appostare a fronte degli importi dei rimborsi contrattualmente dovuti a Porto Antico da AltaPonteParodi un "fondo rischi" di Euro 4,560 milioni a copertura dell'eventuale mancato recupero di quanto dovuto a titolo di rimborso residuo per la parte eccedente l'importo di Euro 3,052 milioni oltre interessi scaduto il 31 dicembre 2013. Tale partita, ammonta, al netto delle imposte anticipate, a Euro 3,306 milioni.

La gestione caratteristica della Società registra sostanziali differenze positive rispetto al precedente esercizio, e in particolare:

- il settore immobiliare rileva un incremento nella voce ricavi (+1,526 milioni) dovuto principalmente alla maggiore affluenza alla struttura dell'Acquario con conseguente maggiori entrate per canoni variabili, ed alla maggiore occupazione delle aree immobiliari, oltre all'incremento della cifra di affari del parcheggio;
- il margine del settore congressuale migliora rispetto all'anno precedente (+ 250 mila) nonostante il comparto a livello nazionale abbia mantenuto i livelli dello scorso anno, il nostro Centro Congressi sia per numero degli eventi, sia la durata media dei convegni ha incrementato le presenze, risultato importante se si considera il perdurare della crisi generale del settore;
- i costi finanziari netti che ammontano a Euro 273 mila sono migliorati rispetto all'anno precedente principalmente a causa del decremento del tasso base (Euribor -0,48 %) nonostante il maggiore indebitamento dovuto ai cospicui investimenti effettuati;
- il fondo svalutazione crediti è stato incrementato di Euro 489 mila in conseguenza della una prudente valutazione di alcuni crediti verso clienti giudicati di incerto realizzo anche a seguito della criticità in cui versano alcuni esercizi commerciali dell'area per effetto della generale crisi economica;

Il risultato dell'esercizio è influenzato dalle seguenti partite straordinarie:

- sopravvenienza attiva (Euro 546 mila) per azzeramento del fondo rischi appostato negli anni precedenti a fronte delle sanzioni comminate dalla Agenzia delle Entrate nel contenzioso verso l'assoggettamento a tassazione dei contributi comunitari per i

quali la Commissione Tributaria Regionale ha disapplicato la sanzione con sentenza 1/3/2012;

- iscrizione a "Fondo Rischi" di Euro 4,560 milioni derivante dalla decisione del Consiglio in merito al eventuale mancato rimborso dell'operazione Ponte Parodi;
- imposte anticipate per Euro 1,297 milioni, principalmente dovute alla indeducibilità delle appostazioni a fondo rischi di cui al punto che precede.

Si rimanda alla Nota Integrativa per il puntuale dettaglio delle singole voci del bilancio.

# Porto Antico di Genova S.p.A.

## Relazione semestrale anno 2014

Il primo semestre del 2014 ha visto la Società impegnata nelle consuete attività di gestione e valorizzazione dell'area del Porto Antico di Genova, nel rispetto della missione aziendale. L'Acquario di Genova, da sempre motore di sviluppo dell'area, ha beneficiato dell'importante investimento realizzato dalla Società, relativo alla realizzazione e messa in esercizio della Vasca dei Delfini, ormai a pieno regime, con risultati più che soddisfacenti sia in termini di visitatori, sia di fatturato (+37% rispetto al 2013).

La gestione immobiliare ha visto l'ingresso in area di una nuova prestigiosa realtà aziendale legata al mondo delle certificazioni (contratto di affitto per circa 700 m2 ai Magazzini del Cotone) e la nuova apertura di un bar nella Galleria commerciale dell'Acquario per soddisfare le esigenze del crescente numero di visitatori della struttura.

Ad inizio luglio 2014 sono terminati i lavori di completamento e di rifinitura della Vasca dei Delfini e nel mese di agosto l'opera è stata definitivamente collaudata. Nel contempo, la Società ha definito i rapporti con l'appaltatore, negoziando un'interessante dilazione di pagamento resasi necessaria per far fronte agli extra costi non previsti (adeguamenti normativi, ritrovamenti archeologici) originatisi nel corso di svolgimento dell'appalto.

Da segnalare inoltre che la società Costa Edutainment, che aveva accumulato un importante debito nei confronti della Società per canoni di locazione dell'azienda Acquario, ha recentemente fatto fronte ai suoi impegni, versando i canoni e spese rimaste in sospeso.

Gli sviluppi della vicenda di Ponte Parodi sono stati coerenti con le attese e con le azioni poste in essere dalla Società su indicazione del Consiglio di Amministrazione, azioni di cui si è dato ampio risalto nella relazione al bilancio 2013. In particolare la Società, anche sulla scorta di autorevoli pareri legali, ha dato seguito nei confronti di AltaPonteParodi alla richiesta di pagamento di euro 3,052 milioni previsti contrattualmente oltre interessi, attraverso l'escussione della fideiussione in capo alla capogruppo Altarea Italia (giugno 2014). La Società, a valle del rifiuto di procedere al pagamento da parte di Altarea Italia, ha ottenuto un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo (agosto 2014). Più di recente il Tribunale di Milano ha rigettato la richiesta di sospensione del provvedimento presentata da Altarea e quindi, a breve, la Società potrà iniziare le azioni per assicurarsi l'incasso di circa 4,2 milioni di euro, in linea con l'impostazione prevista nella redazione del bilancio 2013, confermando in tal modo la correttezza delle posizioni assunte nei confronti di Altarea. Nonostante le vicende processuali che la Società non poteva esimersi dall'avviare, con riferimento all'operazione immobiliare, recenti incontri con i rappresentanti di AltaPonteParodi, il Sindaco di Genova ed i vertici dell'Autorità Portuale hanno confermato la disponibilità della società francese a proseguire con l'operazione.

La Società ha inoltre realizzato un importante programma di eventi e manifestazioni in area Porto Antico a vantaggio delle attività commerciali presenti nell'area e, più in generale, dello sviluppo turistico della Città. In particolare gli eventi estivi hanno ottenuto importanti risultati in termini di affluenza di pubblico confermando come Porto Antico rappresenti un luogo ideale per eventi musicali di qualità per ogni fascia di pubblico. La scelta del 2014 è stata quella di abbinare ad un'Arena del Mare completamente rivisitata e in grado di accogliere fino a 5 mila spettatori, un potenziamento dell'offerta distribuita nell'area, oltre al consueto utilizzo della Piazza delle Feste per gli eventi fino a 500 spettatori.

Nei primi mesi del 2014 anche per andare incontro alle richieste dei clienti della Società sono state realizzate una serie di appuntamenti commerciali (mercati e fiere) che hanno aumentato considerevolmente l'affluenza di genovesi e non con importanti ricadute economiche dirette (parcheggi) ed indirette.

La Società nel primo semestre del 2014 ha proseguito le azioni finalizzate alla realizzazione di un progetto di posizionamento di una ruota panoramica di 50 metri di altezza nell'area dell'Arena del Mare con l'obiettivo di attrarre pubblico nell'area dei Magazzini del Cotone anche nel periodo autunno-inverno, sulla scia di quanto avviene in altre città internazionali ed in particolare in alcuni waterfront recentemente riqualificati (Brighton, Città del Capo, Sidney). La Società ha individuato un imprenditore interessato all'operazione, ha successivamente avviato le necessarie procedure per l'ottenimento delle autorizzazioni al posizionamento della ruota (paesaggistica, portanza del suolo, navigazione marittima ed aerea) che, appena uscita dalla fabbrica in Olanda, una volta terminate le verifiche degli organi di certificazione, è attesa a Genova per il mese di novembre 2014. Tale nuova attrazione avrà carattere temporaneo ed è previsto che la ruota possa tornare a Genova nell'autunno-inverno 2015 e 2016.

Il 2014 ha visto infine i rappresentanti della Società coinvolti a livello nazionale ed internazionale su progetti di riqualificazione urbano-portuale sia per presentazioni in occasione di convegni, sia con obiettivi commerciali (consulenze finalizzate al supporto nella realizzazione di analoghi progetti).

La Società ha avviato un'analisi finalizzata all'efficientamento dei consumi energetici, al fine di contrastare l'incremento costante dei costi di approvvigionamento dell'energia ed a salvaguardia dell'ambiente. Ha quindi posto in essere uno studio finalizzato alla realizzazione di interventi di produzione di energia da fonti alternative. In particolare è stato presentato, nell'ambito del bando FILSE, un progetto di copertura dei silos parcheggi con pannelli fotovoltaici, progetto che ha ottenuto un consistente finanziamento (108 mila euro) oltre a un intervento di efficientamento del riscaldamento e del condizionamento per l'edificio Millo anch'esso finanziato con un contributo FILSE di circa 100 mila euro.

----

Il risultato economico dei primi sei mesi dell'esercizio 2014 presenta un utile ante imposte di Euro 955 mila contro un risultato atteso di Euro 663 mila, con una differenza positiva di Euro 291 mila.

L'analisi sintetica delle principali differenze evidenzia:

- Ricavi: sostanzialmente in linea in tutti i settori, fatta eccezione per il settore parcheggi che fa rilevare una variazione negativa di Euro 79 mila, tale flessione peraltro è stata recuperata nei successivi mesi di luglio e agosto;
- Costi della produzione in diminuzione di Euro 379 mila principalmente dovuti a:
  - ✓ costi per servizi: in diminuzione di Euro 308 mila per effetto di risparmi per minori lavori di riparazioni e lavori in area per un valore di Euro 200 mila, rimandati al prossimo esercizio;
  - ✓ costi per consulenze diminuzione di Euro 49 mila
  - ✓ costi di pubblicità e promozione diminuzione di euro 47 mila.
- Costo del lavoro: minori costi per Euro 53 mila in relazione al mancato utilizzo dello stanziamento finalizzato alla politica retributiva conseguente alla revisione organizzativa e all'efficientamento della struttura.

Nulla di rilevante alle altre voci.

Il forecast dell'esercizio 2014 conferma il risultato del semestre e presenta un risultato ante imposte di Euro 1.654 mila ( + 291 mila ) rispetto al risultato atteso nel preventivo.

L'incremento dell'esposizione finanziaria pari a circa Euro 1 milione rispetto alla fine dell'anno precedente, deriva in massima parte dai pagamenti effettuati a fronte dell'investimento della Vasca dei Delfini, oltre che dell'incremento dei crediti commerciali in buona parte recuperati nei mesi di agosto e settembre 2014.

Gli oneri finanziari conseguenti sono pari a Euro 658 mila ( 329 mila al 30 giugno ) e riguardano il costo dell'indebitamento che al 30 giugno ammonta Euro 27,5 milioni di cui 3,4 su linee di credito a breve termine e 24,1 a medio termine, costo particolarmente contenuto se raffrontato ai tassi attuali di mercato.

Tale risultato è stato possibile effettuando la raccolta dei fondi necessari agli investimenti di cui siamo stati incaricati ( Vasca dei Delfini, Ponte Parodi e Darsena ) in periodi i cui tassi erano particolarmente favorevoli e anche grazie alla attenzione riservataci dagli Istituti di Credito con i quali abbiamo condiviso i piani di sviluppo e gli investimenti della Società.

Tale interesse conferma la consapevolezza delle Istituzioni e degli Istituti di Credito circa l'importanza di tali azioni di sviluppo sul tessuto economico della città sia in termini di crescita turistica, sia di vivibilità.

#### Allegati :

*Conto economico semestrale: consuntivo/budget – Allegato 1*

*Conto economico : Forecast al 31/12/2014 – Allegato 2*

*Posizione finanziaria al 30 giugno 2014 – Allegato 3*

*Rendiconto finanziario al 30 giugno 2014 – Allegato 4*

*Stato Patrimoniale al 30 giugno 2014 – Allegato 5*

Conto Economico CEE - confronto Consuntivo / budget	Consuntivo al 30.06.2014	Budget al 30.06.2014	Delta	Delta %
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>				
1) RICAVI DELLE VENDITE E PRESTAZIONI	6.940.829	7.030.454	-89.625	-1,27%
2) VAR. DEI PROD. IN CORSO DI LAV, SEMILAV, PF				
3) VARIAZIONE DEI LAVORO IN CORSO SU ORDINAZIONE				
4) INCREMENTI DI IMMOB. PER LAVORI INTERNI				
5) ALTRI RICAVI E PROVENTI	42.893	33.100	9.793	29,59%
a) Contributi in conto esercizio	10.041	0	10.041	
b) Altri ricavi e proventi	32.852	33.100	-248	
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A)</b>	<b>6.983.722</b>	<b>7.063.554</b>	<b>-79.832</b>	<b>-1,13%</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>				
6) PER MATERIE PRIME SUSSIDIARIE, DI CONSUMO MERCI	27.848	24.000	3.848	16,03%
7) PER SERVIZI	2.492.559	2.980.910	-488.351	-16,38%
8) PER GODIMENTO BENI DI TERZI	376.769	184.500	192.269	104,21%
9) PER IL PERSONALE	1.115.733	1.169.300	-53.568	-4,58%
a) Salari e stipendi	790.533	760.045	30.488	4,01%
b) Oneri sociali	274.053	350.790	-76.737	-21,88%
e) Trattamento di fine rapporto	51.146	58.465	-7.319	-12,52%
d) Trattamento di quiescenza e simili				
f) Altri costi				
10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	1.601.045	1.623.526	-22.481	-1,38%
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	206.857	50.000	156.857	313,71%
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.310.828	1.374.700	-63.872	-4,65%
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni				
d) Svalutazione crediti	83.360	198.826	-115.466	-58,07%
11) VARIAZIONE DELLE RIM. MATERIE PRIME SUSS. MERCI				
12) ACCANTONAMENTI PER RISCHI				
13) ALTRI ACCANTONAMENTI				
14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE	114.467	125.900	-11.433	-9,08%
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B)</b>	<b>5.728.420</b>	<b>6.108.136</b>	<b>-379.716</b>	<b>-6,22%</b>
<b>DIFERENZA TRA VALORE DELLA PRODUZIONE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>1.255.302</b>	<b>955.418</b>	<b>299.884</b>	<b>31,39%</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>				
15) PROVENTI DA PARTECIPAZIONI				
- proventi da partecipazioni in imprese controllate				
- proventi da partecipazioni in imprese collegate				
- proventi da partecipazioni in altre imprese				
16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI	27.101	49.400	-22.299	-45,14%
- altri proven. finanz da crediti iscritti immob.				
- altri prov. fin. da titoli iscritti immob no part				
- altri prov. fin. da titoli iscritti AC no part.				
Proventi diversi	27.101	49.400	-22.299	-45,14%
17) INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	319.056	341.000	-21.944	-6,44%
- Interessi e altri oneri finanziari v/imprese				
- Interessi e altri oneri finanziari v/terzi	319.056	341.000	-21.944	-6,44%
17bls) UTILI E PERDITE SU CAMBI				
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI C)</b>	<b>-291.954</b>	<b>-291.600</b>	<b>-354</b>	<b>0,12%</b>

Conto Economico CEE - confronto Consuntivo / budget	Consuntivo al 30.06.2014	Budget al 30.06.2014	Delta	Delta %
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>				
18) RIVALUTAZIONI				
a) Rivalutazioni di partecipazioni				
b) Rivalutazioni di Immobilizzazioni finanziarie				
c) Rivalut. di titoli iscritti nell'attivo Circ.				
19) SVALUTAZIONI				
a) Svalutazioni di partecipazioni				
b) Svalutazioni di Immobilizzazioni finanziarie				
c) Svalut. di titoli iscritti nell'attivo circ.				
<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE D)</b>				
<b>RISULTATO PRIMA DEI PROVENTI E ONERI STRAORDINARI (A - B +- D +- E)</b>	<b>963.348</b>	<b>663.818</b>	<b>299.530</b>	<b>45,12%</b>
<b>E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>				
20) PROVENTI	42		42	
- plusvalenze da alienazioni				
- altri proventi straordinari	42		42	
- differenze di arrotondamento				
21) ONERI	7.887		7.887	
- minusvalenze da alienazioni				
- imposte relative a esercizi precedenti				
- altri oneri straordinari	7.887		7.887	
- differenze di arrotondamento				
<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20 - 21)</b>	<b>-7.845</b>		<b>-7.845</b>	
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>955.503</b>	<b>663.818</b>	<b>291.685</b>	<b>43,94%</b>

*partecipazione costi manufabici*

Conto Economico (riclassificazione Budget)	Consuntivo	Budget	Forecast	Budget	Delta	%
	gen-giu.14	lug-dic.14	gen-dic.14	gen-dic.14	Forecast - Budget	
Locazioni Unità Immobiliari	2.054.628	2.093.392	4.148.020	4.149.097	-1.077	-0,03%
Locazioni Aree Esterne	38.997	40.725	79.722	81.450	-1.728	-2,12%
Affitti d'azienda <i>Acquoni</i>	1.901.449	2.195.498	4.096.947	4.117.500	-20.553	-0,50%
Oneri Accessori <i>Viggenosa, pub. area</i>	551.890	617.858	1.169.748	1.203.400	-33.652	-2,80%
Consumi	462.814	433.768	896.582	867.150	29.432	3,39%
<b>RICAVI GESTIONE IMMOBILIARE</b>	<b>5.009.778</b>	<b>5.381.241</b>	<b>10.391.019</b>	<b>10.418.597</b>	<b>-27.578</b>	<b>-0,26%</b>
Ricavi Park Porto Antico	1.163.802	1.197.233	2.361.035	2.433.760	-72.725	-2,99%
Recuperi di costi park	8	0	8	0	8	0,00%
<b>RICAVI GESTIONE PARK</b>	<b>1.163.810</b>	<b>1.197.233</b>	<b>2.361.043</b>	<b>2.433.760</b>	<b>-72.717</b>	<b>-2,99%</b>
Noleggio spazi congressuali	303.072	369.143	672.215	680.000	-7.785	-1,14%
Servizi Accessori	326.619	301.286	627.905	600.000	27.905	4,65%
Altri ricavi congressuali	0	0	0	0	0	0,00%
<b>RICAVI GESTIONE CONGRESSUALE</b>	<b>629.691</b>	<b>670.429</b>	<b>1.300.120</b>	<b>1.280.000</b>	<b>20.120</b>	<b>1,57%</b>
Manifestazioni	130.414	146.000	276.414	292.000	-15.586	-5,34%
Servizi accessori manifestazioni	2.809	0	2.809	0	2.809	0,00%
Altri ricavi manifestazioni	1.958	0	1.958	0	1.958	0,00%
<b>RICAVI MANIFESTAZIONI</b>	<b>135.181</b>	<b>146.000</b>	<b>281.181</b>	<b>292.000</b>	<b>-10.819</b>	<b>-3,71%</b>
Recuperi e rimborsi vari	34.809	34.100	68.909	68.200	709	1,04%
Contributi pubblici	10.041	0	10.041	0	10.041	0,00%
Cap.ne costi indiretti prog. Infr. ed altre imm.	0	0	0	0	0	0,00%
<b>ALTRI RICAVI</b>	<b>44.850</b>	<b>34.100</b>	<b>78.950</b>	<b>68.200</b>	<b>10.750</b>	<b>15,76%</b>
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>6.983.110</b>	<b>7.429.001</b>	<b>14.472.313</b>	<b>14.492.557</b>	<b>-20.244</b>	<b>-0,14%</b>
Presidente consiglio di amministrazione	20.640	20.950	41.590	41.900	-310	-0,74%
Consiglieri di amministrazione	7.020	8.700	15.720	17.400	-1.680	-9,66%
Sindaci	17.450	16.000	33.450	32.000	1.450	4,53%
<b>ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO</b>	<b>45.110</b>	<b>45.650</b>	<b>90.760</b>	<b>91.300</b>	<b>-540</b>	<b>-0,59%</b>
Costo personale	1.115.733	1.169.300	2.285.033	2.338.600	-53.567	-2,29%
Buoni pasto	27.451	28.900	56.351	57.800	-1.449	-2,51%
Formazione personale	608	2.500	3.108	5.000	-1.892	-37,84%
Viaggi e trasferte	3.550	5.000	8.550	10.000	-1.450	-14,50%
<b>PERSONALE</b>	<b>1.147.342</b>	<b>1.205.700</b>	<b>2.353.042</b>	<b>2.411.400</b>	<b>-58.358</b>	<b>-2,42%</b>
Libri, riviste e giornali	473	0	473	0	473	0,00%
Materiale di consumo	17.167	22.500	39.667	45.000	-5.333	-11,85%
Postali e valori bollati	2.207	3.350	5.557	6.700	-1.143	-17,06%
Telefonia	30.313	20.000	50.313	40.000	10.313	25,78%
Trasporto e recapito plichi e documenti	2.428	2.500	4.928	5.000	-72	-1,44%
Rappresentanza e tratt. clienti (di cui D,G.15)	1.305	9.000	10.305	18.000	-7.695	-42,75%
Locazione beni immobili	1.273	0	1.273	0	1.273	0,00%
Gestione veicoli aziendali	30	0	30	0	30	0,00%
Imposte, tasse e diritti vari	45.017	68.700	113.717	137.400	-23.683	-17,24%
Manutenzioni ord. contrattuale attr./sist. Info	20.545	20.000	40.545	40.000	545	1,36%
Manutenzione ord. extracontr. attr./sist. Info/loc	9.299	34.000	43.299	68.000	-24.701	-36,33%
Fidejussioni	266	6.000	6.266	12.000	-5.734	-47,78%
<b>SPESE DI FUNZIONAMENTO</b>	<b>130.323</b>	<b>186.050</b>	<b>316.373</b>	<b>372.100</b>	<b>-55.727</b>	<b>-14,98%</b>
Assicurazione	78.574	60.700	139.274	121.400	17.874	14,72%
Energia Elettrica	503.056	551.045	1.054.101	1.059.500	-5.399	-0,51%
Gas Metano	113.245	64.100	177.345	199.000	-21.655	-10,88%
Acqua	106.172	74.650	180.822	142.500	38.322	26,89%
Vigilanza	273.784	278.400	552.184	564.200	-12.016	-2,13%
Manutenzione ord. contr. implantistica e verdeArea	377.348	389.650	766.998	779.300	-12.302	-1,58%
Pulizia ed Igiene	223.347	220.277	443.624	434.300	9.324	2,15%

Conto Economico (riclassificazione Budget)	Consuntivo	Budget	Forecast	Budget	Delta	%
	gen-giu.14	lug-dic.14	gen-dic.14	gen-dic.14	Forecast - Budget	
Pubblicità e promozione contrattuale	38.815	59.875	98.690	119.750	-21.060	-17,59%
Pubblicità e promozione extracontrattuale	66.363	97.900	164.263	190.700	-26.437	-13,86%
Manifestazioni	72.937	408.900	481.837	467.800	14.037	3,00%
Manutenzione straord. extrac. edile, imp. e verdeAr	17.536	225.000	242.516	450.000	-207.484	-46,11%
Manutenzione ord. extrac. edile, imp. e verdeArea	107.719	124.000	231.719	248.000	-16.281	-6,56%
Locazione beni mobili	218.702	210.500	429.202	421.000	8.202	1,95%
Accoglienza	58.256	56.500	114.756	119.400	-4.644	-3,89%
Canoni concessioni	154.719	151.850	306.569	303.700	2.869	0,94%
Canoni Impianti antincendio	0	9.000	9.000	18.000	-9.000	-50,00%
Contributi allacciamenti	2.076	2.150	4.226	4.300	-74	-1,72%
Spese sicurezza (visite mediche)	1.223	1.000	2.223	2.000	223	11,15%
Rettifiche costi inflazione	0	0	0	0	0	0,00%
Servizi accessori	81.456	41.143	122.599	78.000	44.599	57,18%
Oneri accessori	28.316	25.500	53.816	51.000	2.816	5,52%
<b>PRESTAZIONI DI SERVIZI</b>	<b>2.523.624</b>	<b>3.052.140</b>	<b>5.575.764</b>	<b>5.773.850</b>	<b>-198.086</b>	<b>-3,43%</b>
Consulenze Amministrative	27.980	67.300	95.280	134.600	-39.320	-29,21%
Consulenze Legali	112.011	87.500	199.511	175.000	24.511	14,01%
Consulenze Commerciali	12.215	38.500	50.715	77.000	-26.285	-34,14%
Consulenze Tecniche	17.138	22.500	39.638	45.000	-5.362	-11,92%
Spese Notarili	52	2.500	2.552	5.000	-2.448	-48,96%
<b>CONSULENZE PROFESSIONALI</b>	<b>169.396</b>	<b>218.300</b>	<b>387.696</b>	<b>436.600</b>	<b>-48.904</b>	<b>-11,20%</b>
<b>TOTALE COSTI DI GESTIONE</b>	<b>4.015.795</b>	<b>4.707.840</b>	<b>8.723.635</b>	<b>9.085.290</b>	<b>-361.655</b>	<b>-4,18%</b>
<b>MARGINE OPERATIVO DI FONDO (GDFDA)</b>	<b>2.467.515</b>	<b>2.191.160</b>	<b>3.882.626</b>	<b>5.407.207</b>	<b>-1.524.581</b>	<b>-31,20%</b>
Ammortamenti materiali	1.310.828	1.374.700	2.685.528	2.749.400	-63.872	-2,32%
Ammortamenti Immateriali	206.857	50.000	256.857	100.000	156.857	156,86%
Svalutazione crediti	83.360	198.826	282.186	397.652	-115.466	-29,04%
Accantonamento fondo rischi diversi	0	0	0	0	0	0,00%
<b>AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI</b>	<b>1.601.045</b>	<b>1.624.526</b>	<b>3.224.571</b>	<b>2.927.052</b>	<b>297.519</b>	<b>18,31%</b>
<b>REDDITO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>866.470</b>	<b>1.097.697</b>	<b>1.658.055</b>	<b>1.602.255</b>	<b>55.800</b>	<b>4,10%</b>
Interessi passivi breve termine	98.127	96.500	194.627	193.000	1.627	0,84%
Interessi passivi su cauzioni	802	1.000	1.802	2.000	-198	-9,90%
Interessi passivi mutui	212.215	235.000	447.215	470.000	-22.785	-4,85%
Interessi passivi dilazioni di pagamento	7.911	8.500	16.411	17.000	-589	-3,46%
Spese bancarie	46.225	37.500	83.725	75.000	8.725	11,63%
Altri oneri finanziari - su imposta di registro	0	0	0	0	0	0,00%
<b>ONERI FINANZIARI</b>	<b>365.280</b>	<b>378.500</b>	<b>743.780</b>	<b>757.000</b>	<b>-13.220</b>	<b>-1,75%</b>
Interessi attivi	27.101	49.400	76.501	98.800	-22.299	-22,57%
Rimborso spese bancarie	0	0	0	0	0	0,00%
<b>PROVENTI FINANZIARI</b>	<b>27.101</b>	<b>49.400</b>	<b>76.501</b>	<b>98.800</b>	<b>-22.299</b>	<b>-22,57%</b>
<b>RISULTATO GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>501.190</b>	<b>749.197</b>	<b>914.275</b>	<b>845.255</b>	<b>69.020</b>	<b>9,28%</b>
Minusvalenze	0	10.000	10.000	20.000	-10.000	-50,00%
Sopravvenienze passive	73.242	59.700	132.942	119.400	13.542	11,34%
Perdite su cambi	0	0	0	0	0	0,00%
Perdite su crediti	0	0	0	0	0	0,00%
<b>ONERI STRAORDINARI</b>	<b>73.242</b>	<b>69.700</b>	<b>142.942</b>	<b>139.400</b>	<b>3.542</b>	<b>2,54%</b>
Plusvalenze	82	0	82	0	82	0,00%
Sopravvenienze attive	371	0	371	0	371	0,00%
Utili su cambi	0	0	0	0	0	0,00%
<b>PROVENTI STRAORDINARI</b>	<b>453</b>	<b>0</b>	<b>453</b>	<b>0</b>	<b>453</b>	<b>0,00%</b>
<b>RISULTATO GESTIONE STRAORDINARIA</b>	<b>453</b>	<b>0</b>	<b>453</b>	<b>0</b>	<b>453</b>	<b>0,00%</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO INTRASITO</b>	<b>1.315.013</b>	<b>1.846.894</b>	<b>2.626.778</b>	<b>2.447.510</b>	<b>179.268</b>	<b>7,17%</b>

Risparmi su manutenzione straordinaria

Posizione finanziaria netta	Bilancio	Consuntivo	Delta	FIDO	DISPONIBILITA'
	al 31.12.2013	al 30.06.2014		al 30.06.2014	
Banca Europea	82.785	-269.588	-352.373	1.000.000	730.412
Banca Intesa	159.078	48.591	-110.487	0	48.591
Banca Pololare di Milano	16.610	-71.694	-88.304	250.000	178.306
Banca Sella	2.563	5.385	2.822	0	5.385
Banco posta	3.819	3.702	-117	0	3.702
BNL	998.380	-650.415	-1.648.795	1.100.000	449.585
BNL Factoring	-2.387.313	-3.079.382	-692.069	3.500.000	420.618
BP di Lodi	1.692.010	104.148	-1.587.862	500.000	604.148
Carige	-2.326.681	398.456	2.725.137	3.000.000	3.398.456
Cassa	65.142	51.765	-13.377	0	51.765
Debiti spese bancarie	-3.169	-25	3.144	0	-25
Unicredit	44.271	47.032	2.761	100.000	147.032
<b>TOTALE A BREVE TERMINE</b>	<b>-1.652.505</b>	<b>-1.412.025</b>	<b>240.480</b>	<b>9.450.000</b>	<b>103.7975</b>
B.co di S. Giorgio	-1.406.465	-1.316.980	89.485		
Banca Carige	-19.456.129	-19.228.657	227.472		
Banco Popolare	-1.970.196	-1.789.349	180.847		
UBI - BRE	-1.969.997	-1.788.170	181.827		
<b>TOTALE A MEDIO TERMINE</b>	<b>-24.802.787</b>	<b>-24.122.156</b>	<b>680.631</b>		
<b>INDEBITAMENTO TOTALE</b>	<b>-26.455.292</b>	<b>-25.534.181</b>	<b>921.111</b>	<b>9.450.000</b>	<b>103.7975</b>

**Porto Antico di Genova S.p.A.**  
**Rendiconto finanziario al 30.06.2014**

**allegato 4**

<b>BANCA INIZIALE (31/12/2013)</b>		<b>26.455.293</b>
<b>1) AUTOFINANZIAMENTO</b>		<b>2.098.558</b>
	Margine operativo lordo (EBITDA)	2.967.516
	Acc.to e utilizzo fondo TFR	31.042
<b>2) VARIAZIONE CCN</b>		<b>3.386.241</b>
<b>FONTI</b>		<b>1.002.926</b>
	Riduzione altri crediti	866.722
	Aumento altri debiti	136.204
<b>IMPIEGHI</b>		<b>-4.389.167</b>
	Aumento crediti commerciali	-1.284.066
	Riduzione debiti commerciali	-3.105.100
<b>1-2) CASH FLOW GESTIONE CORRENTE</b>		<b>-387.689</b>
<b>3) FLUSSO INVESTIMENTI</b>		<b>-197.876</b>
	Investimenti imm. materiali	-134.811
	Investimenti imm. immateriali	-43.114
	Investimenti imm. finanziarie	-19.951
<b>4) FLUSSO GESTIONE FINANZIARIA</b>		<b>-121.540</b>
	Variazioni di capitale	0
	Variazioni fin.ti m/l termine	0
	Variazione altri fondi	-83.360
	Gestione finanziaria	-338.180
<b>5) FLUSSO GESTIONE STRAORDINARIA</b>		<b>-72.789</b>
	Gestione straordinaria	-72.789
<b>1-3-4-5) CASH FLOW TOTALE</b>		<b>-1.079.887</b>
<b>BANCA FINALE (30/6/2014)</b>		<b>25.375.406</b>

Stato Patrimoniale CEE	Consuntivo al 31.12.2013	Consuntivo al 30.06.2014
<b>A) CREDITI VS SOCI PER VERS. NON ANCORA DOVUTI</b>		
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<b>I. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	2.123.754	1.960.012
1) Costi di impianto e ampliamento		
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	11.000	6.000
3) Dir. brevetto indu. e di utilizz. opere ing		
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	40.991	122.176
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	71.738	
7) Altre immobilizzazioni immateriali	2.000.025	1.831.835
<b>II. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	49.101.050	47.925.033
1) Terreni e fabbricati	873.638	854.549
2) Impianti e macchinari	1.772.209	1.586.104
3) Attrezzature industriali e commerciali	130.225	119.571
a) altri beni	167.845	187.487
b) beni su area in concessione	28.458.811	27.658.535
- Vasca dei delfini	17.153.451	16.760.022
- Altri	11.305.360	10.898.513
c) beni gratuitamente devolvibili	15.440.138	15.260.602
- Caffa	6.198.359	6.126.285
- Metellino	5.553.040	5.488.470
- Casa della musica	3.325.844	3.287.172
- Centro civico	362.895	358.676
4) Altri beni materiali	44.066.793	43.106.624
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	19.740	19.740
6) Immob. in corso e acconti progetto Ponte Parodi		
7) Immob. in corso e acc. progetto Darsena-Tabarca	2.238.446	2.238.446
<b>III. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>	3.061.604	3.081.554
1) Partecipazioni	3.249	3.249
2) Crediti	3.058.355	3.078.306
3) Altri titoli		
4) Azioni proprie		
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI B)</b>	<b>54.286.408</b>	<b>52.966.599</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
<b>I. RIMANENZE</b>		
<b>II. CREDITI</b>	13.392.535	13.585.707
1) Verso clienti	4.831.529	6.115.596
2) verso imprese controllate	1.321.120	1.321.120
3) verso imprese collegate		
4) verso imprese controllanti		
4bis) Crediti tributari	2.076.497	1.000.253
4ter) Imposte anticipate	1.522.797	1.522.797
5) Verso altri	3.640.591	3.625.941
<b>III. ATTIVITA' FINANZ CHE NON COSTITUISCONO IMMOB.</b>		
<b>IV. DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	4.083.086	1.002.602
1) Depositi bancari e postali	4.017.944	950.837
2) Assegni		
3) Denaro e valori in cassa	65.142	51.765
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE C)</b>	<b>17.475.621</b>	<b>14.588.309</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>	4.556.319	4.780.490
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>76.318.347</b>	<b>72.395.398</b>

Stato Patrimoniale CEE	Consuntivo al 31.12.2013	Consuntivo al 30.06.2014
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
I - Capitale	5.616.000	5.616.000
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	1.549.371	1.549.371
III - Riserva di rivalutazione		
IV - Riserva legale	171.131	171.131
V - Riserva per azioni proprie in portafoglio		
VI - Riserve statutarie		
VII - Altre riserve		
VIII - Utili (perdite) portati a nuovi	2.498.565	639.521
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-1.859.045	955.503
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO A)</b>	<b>7.976.023</b>	<b>8.931.526</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2) per imposte		
3) altri	4.962.855	4.962.855
<b>TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI B)</b>	<b>4.962.855</b>	<b>4.962.855</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUB.</b>	<b>1.012.636</b>	<b>1.043.678</b>
<b>D) DEBITI</b>		
1) obbligazioni		
2) obbligazioni convertibili		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
4) debiti verso banche	30.538.379	28.537.781
- esigibili entro esercizio successivo	6.875.517	4.414.626
- esigibili oltre esercizio successivo	23.662.861	24.123.156
5) debiti verso altri finanziatori		
6) acconti		
7) debiti verso fornitori	12.088.501	8.983.401
- esigibili entro esercizio successivo	12.088.501	8.983.401
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
9) debiti verso imprese controllate		
10) debiti verso imprese collegate		
11) debiti verso controllanti		
12) debiti tributari	535.134	519.850
- esigibili entro esercizio successivo	535.134	519.850
13) debiti verso istituti di previdenza e sicurezza	166.536	187.767
- esigibili entro esercizio successivo	166.536	187.767
14) altri debiti	545.989	817.099
- esigibili entro esercizio successivo	545.989	817.099
<b>TOTALE DEBITI D)</b>	<b>43.874.539</b>	<b>39.045.898</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>	<b>18.492.294</b>	<b>18.351.441</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>76.318.347</b>	<b>72.335.398</b>

**ri.genova s.r.l.**

## 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 11 e 12R, 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 PIT Maddalena a valere sui fondi dell'asse 3 del POR 2007-2013;
- Nel restante territorio comunale si segnalano in fine 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 Minoretta, 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 Cadighiara 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.IM.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 Beganeto 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 Cremeneto, 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:
	Ricavi Imputati a C.E.	Variazioni lavori in corso su ordinazione	Costi Imputati a C.E. o capitalizzati nell'esercizio
Comune di Genova ARRED		4.719	194.942
Società per Cornigliano SPIM	2.750 147.910	44.760 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 afferenza 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 programatorie 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 ci 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 (riconversione a 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  
(D.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.

**RI. GENOVA - Riqualficazione Urbana Genova S.r.l.**

**PARERE DEL COLLEGIO SINDACALE**

**AI SENSI DELL'ART. 19 DEL REGOLAMENTO SUI CONTROLLI DELLE SOCIETÀ  
PARTECIPATE DAL COMUNE DI GENOVA APPROVATO CON DELIBERA DEL  
CONSIGLIO COMUNALE N. 17 DEL 9 APRILE 2013.**

*Signori Soci,*

abbiamo ricevuto dalla Società, le schede di rendicontazione dell'esercizio 2013, del primo semestre dell'esercizio e le previsioni a fine 2014, nonché la scheda degli obiettivi strategici aziendali.

Il Collegio sindacale nel corso del primo semestre 2014, ha 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.

Nell'ambito della nostra attività di vigilanza, 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 di Consiglio, le informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo 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 richiamiamo la nostra Relazione al bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2013.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da



richiederne la menzione nella presente relazione.

Nell'ambito della attività di revisione, abbiamo verificato con periodicità trimestrale la regolare tenuta della contabilità sociale e, con opportuni riscontri a campione, la corretta rilevazione di fatti di gestione.

In mancanza di una situazione contabile del primo semestre, non è stato possibile porre in essere le ordinarie procedure di revisione e con tale limitazione il Collegio ha provveduto ad esaminare i dati contenuti nelle schede pervenute.

### ***Conclusioni***

Dall'esame delle schede che riportano a giugno 2014 un risultato netto negativo di €45 mila e un risultato netto di fine esercizio negativo di €69 mila, riteniamo che la perdita a fine esercizio potrà incrementarsi se non verranno rispettate le tempistiche della permuta con il Comune relativa alla casa di Quartiere del Ghetto e al laboratorio sociale della Maddalena, nonché se l'attività di recupero crediti non darà i risultati sperati.

Genova, 31 luglio 2014

Il Collegio Sindacale

dott.ssa Raffaella Oldoini

dott.ssa Francesca De Gregori

dott. Federico Mariani

**spim s.pa.**

società per il patrimonio immobiliare s.p.a.

**Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.Im S.P.A.**

**Sede in GENOVA – VIA DI FRANCIA 1**

**Capitale Sociale € 136.324.000=**

**N° Reg. Imprese di Genova e Codice Fiscale 08866890158**

**N° REA 332837**

Signori Azionisti,

con questa Relazione desideriamo fornirVi un'analisi generale, fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della Società, del suo andamento e del risultato della gestione appena trascorsa, segnalando alla Vostra attenzione gli aspetti salienti e quanto previsto dal vigente dall'art. 2428 del Codice Civile, come modificato dall'art. 1, comma 1, del D. Lgs. n. 32/2007.

Il bilancio che sottoponiamo alla Vostra attenzione, pur scontando un utile di esercizio ante imposte pari a € 240.301, chiude con una perdita di esercizio pari a € 499.707 (al netto di ammortamenti di € 2.005.301) in conseguenza dei problemi economici evidenziati nel seguito della Relazione.

Pur in presenza di un quadro di complessiva difficoltà del mercato immobiliare che deprime inevitabilmente sia la marginalità che il volume delle vendite e delle locazioni, il risultato negativo conseguito è sostanzialmente determinato dall'elevata pressione fiscale, in primo luogo derivante dal fatto di non potersi dedurre l'IMU (se non parzialmente, ma in misura marginale, ai fini IRES. IMU complessiva versata pari a circa € 1,8 milioni di cui dedotta circa € 454.000).

Si evidenzia che al fine di offrire un maggior "quadro d'insieme" dell'intero Gruppo S.P.Im. sotto il profilo patrimoniale, finanziario ed economico, si è proceduto a predisporre il bilancio consolidato nonostante non sussistesse l'obbligo ai sensi dell'articolo 27 del D. Lgs. n.127/1991.

**Dismissione del patrimonio disponibile del Comune di Genova**

Nel corso dell'esercizio la Vostra Società ha proseguito le attività di alienazione del patrimonio immobiliare disponibile trasferito dal Comune di Genova.

La Società ha realizzato vendite per circa € 23 milioni.

In particolare, tra le vendite effettuate si evidenzia la cessione ad AMT delle rimesse del trasporto pubblico locale. Per la vendita delle rimesse che risultavano iscritte a magazzino, SPIM ha contabilizzato ricavi per circa € 22,8 milioni (a fronte di una riduzione del valore delle rimanenze di circa € 22,2 milioni). A seguito, invece, della vendita delle rimesse che risultavano iscritte tra le immobilizzazioni materiali (iscritte a un valore contabile di circa € 11,9 milioni) SPIM ha realizzato

plusvalenze per circa € 2,3 milioni (plusvalenze iscritte tra i proventi straordinari di conto economico).

Nel corso dell'anno, attraverso la Tono S.p.A., sono state vendute n. 32 unità immobiliari a uso abitativo, con un fatturato leggermente inferiore ai 3,5 milioni di €.

### **Società controllate**

#### **Tono S.p.A. (controllata al 100%)**

La società controllata Tono S.p.A. ha chiuso l'esercizio con un utile dopo le imposte pari a € 82.637. Tale risultato è imputabile sostanzialmente al positivo andamento dei ricavi da vendita di immobili abitativi liberi a seguito di selezione concorrenziale del 14 aprile 2013 che ha visto la vendita di numero 19 unità immobiliari, per un totale valore di vendita pari ad € 1.748.899 .

Nel corso dell'anno sono proseguite le attività di vendita degli immobili abitativi occupati con diritto di prelazione dell'occupante che ha portato all'alienazione di numero 13 unità immobiliari per un totale valore di vendita pari ad € 1.717.889.

Alla data della presente Relazione la società è proprietaria di 1.109 unità abitative da destinarsi alla vendita; attualmente occupate.

La società non ha distribuito dividendi.

#### **S.V.I. Società Vendite Immobiliari S.r.l. in liquidazione (controllata al 100%)**

Come ricorderete la società ha sostanzialmente cessato la propria attività nel 2007 ed è stata posta in liquidazione con verbale di Assemblea iscritto al Registro delle Imprese di Genova in data 31 dicembre 2007. Pertanto l'esercizio in commento, che ricopre l'intero anno solare 2013, costituisce il sesto esercizio di liquidazione.

La società, avendo terminato la propria operatività nel 2007, ha iniziato la propria attività liquidatoria priva di beni da vendere e priva di operazioni in corso. L'attività liquidatoria, pertanto, consta unicamente della liquidazione dei crediti e del pagamento dei debiti in essere, oltre a portare a termine il contenzioso tributario pendente.

Per quanto sopra la gestione del contenzioso ha rappresentato la principale operazione dell'esercizio. L'Agenzia delle Entrate alla fine del 2007 aveva notificato alla società un avviso di liquidazione dell'imposta di Registro avverso il quale è stato presentato ricorso.

Con sentenza depositata in segreteria il 29 maggio 2008, la Commissione Tributaria Provinciale di Genova ha accolto il ricorso. Successivamente l'importo intimato - iscritto a ruolo per circa 8,3 milioni di € - è stato integralmente sgravato.

In data 23 giugno 2009 l'Agenzia delle Entrate ha notificato il ricorso in appello avverso la sentenza alla società favorevole.

In data 25 marzo 2011 la Commissione Regionale ha depositato la sentenza che conferma la decisione di primo grado.

In data 8 maggio 2012 l'Amministrazione Finanziaria notificava alla società, tramite il difensore Prof. Francesco Tesauro, il ricorso presso la Corte di Cassazione avverso la sentenza del 25 marzo 2011 della Commissione Tributaria Regionale di Genova.

Allo stato attuale, pur permanendo una situazione di incertezza legata all'esito definitivo della controversia, non essendo addivenuti a una definizione nell'ultimo grado di giudizio (ricorso in Cassazione) e sentito il parere dei legali consultati, si ritiene che vi sia la ragionevole probabilità che la stessa possa risolversi in maniera positiva per la società anche considerato i precedenti due "giudizi di merito", entrambi favorevoli alla società.

La società ha chiuso l'esercizio in pareggio facendo ricorso per € 8.424 al fondo rischi di liquidazione.

#### **San Bartolomeo S.r.l. (controllata al 55%)**

Il progetto di trasformazione, riqualificazione e valorizzazione dell'area immobiliare sita in Genova, Via San Bartolomeo degli Armeni n. 2, già antico Monastero delle Suore Domenicane dei S.S. Giacomo e Filippo, è in fase di realizzazione e costituisce un esperimento innovativo di collaborazione imprenditoriale fra privato e pubblico.

L'intervento porterà alla realizzazione di un totale di 8 uffici, 64 appartamenti, 32 cantine, 135 box auto (125 singoli e 10 doppi) e 11 posti auto esterni.

La procedura di vendita degli immobili, iniziata nel 2010, ha portato alla data del 31/12/2013, all'accettazione di proposte di vendita per n. 59 appartamenti, n. 4 uffici, n. 116 box, n. 29 cantine, n. 1 posto auto, per un valore complessivo di € 32.391.327,77.

Nel gennaio del 2014 è stata avviata la pratica per la concessione dell'abitabilità per la maggior parte della realizzazione. I lavori saranno sostanzialmente ultimati entro il primo semestre dell'anno 2014. Negli ultimi mesi dell'anno 2013 sono iniziati i rogiti con riferimento alle proposte di vendita sottoscritte.

#### **Società collegate**

##### **S.G.M. S.C.p.A. (partecipata al 25%)**

La società S.G.M. S.C.p.A., costituita per la gestione del nuovo Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto, così come disposto dalla Legge regionale n. 1/2007, opera a fronte di specifica convenzione sottoscritta con il Comune di Genova.

La società ha realizzato nel'anno 2013 un utile di esercizio pari a € 11.115.

La società non ha distribuito utili per l'anno 2013, destinando la quota residua di utile a riserva con un incremento della sua patrimonializzazione complessiva, raggiungendo un patrimonio netto di € 490.332. Allo stato attuale, in relazione all'attività esercitata, la società risulta sufficientemente patrimonializzata ed in grado di operare in autonomia facendo unicamente affidamento sulla propria capacità di autofinanziamento grazie ai cash-flow generati dalla gestione operativa; anche quest'anno non sono, pertanto, previsti interventi di ricapitalizzazione da parte dei Soci.

### **Gestione immobili di proprietà**

La Società, in sostanza, si occupa prevalentemente della gestione del patrimonio immobiliare - di cui è proprietaria anche per il tramite delle sue controllate - destinandone alla locazione la parte più consistente. Nel corso dell'anno 2013 si è peraltro registrata una significativa operazione straordinaria che ha condotto all'alienazione delle rimesse dedicate al trasporto pubblico locale. Dell'operazione si dà conto nel seguito in specifico paragrafo della relazione.

Vengono così a cadere le problematiche di cui si è dato conto nelle relazioni relative ai precedenti esercizi, in merito al contratto di locazione scaduto e non più rinnovato con AMT che determinavano una insufficiente remunerazione del capitale investito.

Gli immobili destinati alla locazione sono, come noto, per la maggior parte locati al Comune di Genova o a sue società partecipate; assume tuttavia carattere non marginale anche la locazione di alcune strutture a soggetti diversi.

Gli immobili principali destinati alla locazione sono l'edificio di Via di Francia 1, Torre Nord (c.d. "Matitone"), il Mercato Ortofrutticolo di Genova Bolzaneto, il Mercato dei Fiori di Via Semini (San Quirico), il complesso immobiliare di Via Giotto 1.

Come già riferito in occasione della relazione di bilancio riferita all'esercizio 2012, la Vostra Società ha avviato, in ottemperanza alle indicazioni ricevute dalla Civica Amministrazione, un processo di valorizzazione immobiliare che prevede la demolizione dell'immobile sito in Via Maritano 9 e la successiva realizzazione di alloggi da concedersi in locazione a canone concordato, per la durata minima di quindici anni. L'iniziativa, rientrando nel Piano Casa del Comune di Genova beneficia di un finanziamento a fondo perduto di € 2.500.000. Nel corso dell'esercizio, terminate le demolizioni, non si sono registrate significative variazioni della situazione e la Società rimane in attesa del rilascio del titolo edificatorio.

### **Torre Nord: Contratto di locazione con il Comune di Genova**

La Società ha in essere con il Comune di Genova un contratto di locazione pluriennale stipulato il 23/03/2000 e decorrente a partire dal 1/05/2000 per la durata di quindici anni, cui fu apportata una marginale modifica con scrittura privata del 21/01/2001. Il contratto pertanto scadrà il 30/04/2015. Il contratto in origine prevedeva la locazione dei piani dal nono al ventesimo e parte del ventiquattresimo dell'edificio, oltre a una ulteriore serie di spazi quali una parte dell'atrio, l'auditorium, altri locali e posti auto. Con delibera del Consiglio Comunale n. 28/2007 il Comune di Genova, in prosecuzione del programma di riorganizzazione e razionalizzazione delle sedi comunali, ha deliberato di accentrare ulteriormente una significativa componente dei suoi uffici nell'edificio Torre Nord e in particolare nei piani dal primo al settimo. Per il raggiungimento di detto obiettivo la Civica Amministrazione ha disposto di demandare a S.P.Im. l'acquisto della sopracitata porzione di immobile, dotando la Società, attraverso il conferimento in conto aumento capitale di alcuni immobili da destinarsi alla vendita, della maggior parte della necessaria provvista finanziaria.

Il Comune di Genova, demandando a S.P.Im. l'acquisto, ha vincolato la Vostra Società a concedere in uso alla Civica Amministrazione la maggior parte della porzione di immobile acquisita, disponendo che il contratto di locazione in essere venisse ricondotto a unità, includendo in esso anche l'ulteriore porzione di immobile, con l'eccezione di un unico piano di cui S.P.Im. poteva liberamente disporre per la messa a reddito. Successivi accordi con la Civica Amministrazione, facendo riferimento alla totalità degli spazi locati, hanno individuato, detto piano nel 20°, che è stato quindi liberato dagli Uffici Comunali e successivamente locato da S.P.Im. alla società Paul Wurth. Gli uffici comunali si sono trasferiti nei nuovi locali nel dicembre 2008, dopo il completamento dei lavori di ristrutturazione.

Nel corso dell'esercizio in commento risultano locati alla Civica Amministrazione, oltre a una parte di locali adibiti a usi specifici, come i parcheggi, l'auditorium, l'atrio, ecc, tutti i piani dell'edificio con esclusione dell'8°, non di proprietà di S.P.Im., di parte del 7° piano, occupato direttamente da S.P.Im. e dei piani 20°, 21°, 22° 23°, locati alla società Paul Wurth.

Il pagamento dei canoni da parte della Civica Amministrazione procede regolarmente con riferimento agli importi determinati in relazione al contratto di locazione in essere (nel 2013 il canone di locazione di competenza del Comune di Genova ammonta a complessivi € 3.269.319). In applicazione di quanto disposto dell'art. 3 comma 1 del D.L 2012/95 - convertito in Legge n. 135/2012 a far data dal 7/7/2012 - e fino a tutto il 2014 non sarà applicato l'aggiornamento Istat contrattualmente previsto.

La Società procede regolarmente al riaddebito delle spese condominiali di competenza riferite alla totalità degli spazi occupati al Comune di Genova per quanto riguarda le spese dei consumi elettrici

e della manutenzione degli ascensori per i piani dal 9° al 24°. Ogni altra spesa condominiale di competenza per l'esercizio 2013, con un complessivo vantaggio per la Civica Amministrazione, è direttamente addebitata al Comune dal condominio. La Società non sopporta pertanto a tale titolo oneri derivanti da anticipazioni finanziarie.

#### **Contratto locazione commerciale con la società Paul Wurth**

Nel corso dell'anno 2013 ha avuto regolare prosecuzione il contratto di locazione, registrato al n. 10204 il 15 dicembre 2008, relativo ai piani 20°, 21°, 22° e 23°, nonché a n. 100 posti auto, con inizio il 1° ottobre 2009 e durata sei anni, (scadenza 30/09/2015), tacitamente prorogabili di altri sei, soggetto ad adeguamento ISTAT sulla base del 75% dell'indice FOI, con pagamento del canone in rate trimestrali anticipate.

Il canone annuale del contratto ammonta nel 2013 a € 1.085.654. Il contratto ha previsto la corresponsione in unica soluzione, intervenuta nel 2008, da parte del conduttore della somma di € 525.000, oltre IVA, anticipatamente rispetto alla maturazione del canone. Detta somma, infruttifera di interessi, per i primi sei anni di durata del contratto, verrà trimestralmente decurtata dalla rata del canone di locazione di competenza (complessivamente, dei 525 mila € pagati anticipatamente dalla Paul Wurth, € 87.500 sono riferibili al periodo di competenza intercorrente dalla data di inizio della locazione fino al 31/12/2013).

#### **Contratto di locazione dei locali da adibire a servizio di ristorazione**

E' regolarmente proseguito nell'anno 2013 il contratto sottoscritto in data 06/07/2009 con la società Ristofutura S.R.L. per la locazione dei locali da destinarsi a uso ristorazione, con l'obiettivo di garantire ai dipendenti del Comune di Genova e agli altri inquilini di Torre Nord la possibilità di godere di un servizio di ristorazione situato all'interno dell'edificio.

Nel corso del 2013 sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria per € 35.270.

Si ricorda che il contratto di locazione commerciale ha durata di sette anni - tacitamente rinnovabili di ulteriori sei - e che scadrà pertanto (prima scadenza) il 05/07/2016. Il canone 2013, inclusivo dell'adeguamento Istat contrattualmente previsto è ammontato a € 84.020.

#### **Contratto di locazione di locali adibiti a posteggio auto**

A seguito di inadempienza nei pagamenti e dopo pronunciamento da parte del Tribunale di Genova il 3 ottobre 2012 S.P.Im. è rientrata definitivamente in possesso degli spazi locati ed il contratto stipulato con la società Parkmar è stato risolto. Prosegue l'attività di recupero del credito maturato.

A fine 2012 è stata avviata una nuova procedura di evidenza pubblica per la locazione del parcheggio. La procedura non ha avuto esito positivo e attualmente i locali sono non locati.

### **Altri contratti**

Sono inoltre stati stipulati con riferimento a locali presenti nell'edificio i seguenti ulteriori contratti di locazione:

- ✦ Locali già affittati a Matitone Travel S.R.L.: nel mese di dicembre 2011, anticipatamente rispetto alla scadenza del contratto, i locali sono stati riconsegnati a S.P.Im. e sono al momento vuoti e liberi per un nuovo contratto di locazione.
- ✦ Andale S.R.L. per canoni maturati nel 2013 pari a € 19.909. Alla scadenza del contratto, prevista per il marzo 2013, questo è stato tacitamente rinnovato per ulteriori 6 anni e scadrà pertanto nel marzo 2019.

### **Centro Sanitario**

All'interno dell'edificio Torre Nord la vostra Società gestisce, come noto, un Centro Sanitario, storicamente presente nell'edificio dal momento della sua costruzione e dedicato principalmente ai dipendenti delle Società che hanno i loro uffici all'interno dell'edificio. Con le società sono state sottoscritte specifiche convenzioni. Le attività principalmente svolte sono: interventi di primo soccorso; medicazioni; gestione e somministrazione farmaci di primo soccorso; controllo pressione arteriosa; iniezioni ed endovene; vaccini per allergie; prenotazione esami, raggi e visite specialistiche, con ritiro dei referti; prelievi ematici con pagamento ticket e ritiro referti; visite mediche di orientamento; assistenza e consulenza su richiesta dell'utente per problematiche sanitarie (medicina preventiva, ricoveri, esami specialistici, varie).

L'attività è svolta per il tramite di una infermiera professionale, dipendente della Società e sotto la supervisione e responsabilità di direzione sanitaria di un medico, che esegue le sue prestazioni a fronte di convenzione stipulata con l'ASL 3 Liguria. L'attività di Punto Prelievi relativamente ai prelievi ematici, è svolta sotto la responsabilità sanitaria del Laboratorio Madre di Analisi Cliniche e Microbiologiche c/o l'Ospedale Padre Antero Micone (sempre ASL 3).

Nel corso del 2013 è proseguita l'attività di servizio alla Civica Amministrazione, con l'esecuzione e refertazione di ECG (elettrocardiogrammi).

L'attività ha registrato nel corso del 2013 un leggero squilibrio economico imputabile al mancato adeguamento degli importi di convenzione con la Civica Amministrazione.

### **Attività di manutenzione ordinaria e straordinaria**

Anche nell'anno 2013 è proseguita l'attività di manutenzione straordinaria programmata sull'edificio Torre Nord e, in particolare, sulle componenti impiantistiche che, nel caso di alcune importanti attrezzature, sono ancora quelle originali e risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio.

In particolare, citando le attività più significative, si sono eseguiti interventi su sistema di supervisione dell'impianto di condizionamento dei piani dal 1° al 9° sulla componentistica elettrica, in particolare sui quadri elettrici di cabina degli ascensori e sui trasformatori. Sono stati inoltre eseguiti interventi di manutenzione straordinaria alle opere civili.

Come convenuto con la Civica Amministrazione, le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria sono state principalmente assolve dall'Amministrazione Condominiale, ferma restando la supervisione tecnica di S.P.Im. per tutte le partite di specifica competenza.

Rimane di diretta gestione della Società la manutenzione degli ascensori per l'accesso ai piani dal 9° al 24°, affidati con contratto perfezionatosi nel 2011, alla società Kone. Il contratto scadrà nell'anno 2015.

L'importo complessivo di tutti degli interventi di manutenzione straordinaria operati ammonta a €193.082, iscritto tra le immobilizzazioni materiali.

Inoltre, tra le immobilizzazioni materiali risultano iscritti i lavori relativi al completamento dell'intervento di ristrutturazione compiuto nei piani dal 1° al 7°, di più recente acquisizione.

### **Rimesse del trasporto pubblico locale**

Come noto, su richiesta dell'azionista unico Comune di Genova, la Vostra Società è stata individuata come soggetto cui trasferire da AMI, a titolo oneroso, alcune rimesse attualmente in uso ad AMT nell'ambito del servizio di trasporto pubblico locale. Tale operazione è stata determinata dal Consiglio Comunale di Genova, con le deliberazioni 18 dicembre 2007, n. 111/2007 e 21 febbraio 2008, n. 10/2008, nonché della Giunta Comunale di Genova, con le deliberazioni 4 aprile 2008, n. 126 e 17 aprile 2008, n. 139.

Sono state conseguentemente acquistate dalla vostra Società nel corso del 2008 le seguenti rimesse, vincolate a servizio del trasporto pubblico locale fino all'individuazione da parte della Civica Amministrazione di un nuovo piano della logistica che consentisse la loro dismissione:

- ✚ rimessa sita in Via Bobbio 254R-256R (zona Staglieno),
- ✚ rimessa sita in Via Piacenza 68 (area Gavette),
- ✚ rimessa Mangini sita in Via Maddaloni 4 (zona Foce),
- ✚ rimessa Barbareschi sita in Via San Giovanni d'Acri 9 (zona Cornigliano),
- ✚ rimessa P. Reti sita in Via P. Reti 15 (zona Sampierdarena).

In applicazione di quanto disposto dalla sopracitata delibera n. 139/2008, S.P.Im. e AMT hanno provveduto a sottoscrivere in data 22 aprile 2008 un contratto di utilizzo riferito alle autorimesse soprarichiamate e con scadenza al 31/12/2011. Nel corso del successivo 2012 e di parte del 2013 non si è manifestata da parte di AMT la disponibilità alla sottoscrizione di un nuovo contratto di utilizzo e l'occupazione delle rimesse è proseguita da parte sua senza titolo. Il Comune di Genova, con delibera n° 148 del 11 luglio 2013 ha stabilito di addivenire alla ricognizione dei rapporti tra S.P.Im. e AMT relativamente ai canoni dovuti per l'utilizzo delle autorimesse per il periodo successivo alla scadenza del contratto ed ha inoltre fornito indicazione per procedere al trasferimento delle rimesse in capo ad AMT. S.P.Im. con atto del 24 ottobre 2013 ha venduto le sopracitate rimesse ad AMT per il complessivo importo di € 36.804.476. La vendita è avvenuta alle vincolanti condizioni indicate nella sopracitata delibera n° 148. Il corrispettivo della vendita è stato regolato per quanto riguarda € 4.884.476 mediante pagamento diretto e per quanto riguarda € 31.920.000 quale acollo non liberatorio da parte di AMT del residuo debito contratto da S.P.Im. con BNL per le quote di finanziamento gravante sugli immobili.

Il trasferimento dei singoli beni in capo ad AMT è nel contratto di vendita sospensivamente condizionato all' adempimento da parte di AMT delle obbligazioni assunte in merito al pagamento.

#### **Nuovo Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto**

In data 16/7/2010, a seguito atto di fusione di S.C.M., la vostra Società è divenuta proprietaria dell'immobile destinato a Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto ed è subentrata nel contratto di locazione che S.C.M. aveva sottoscritto con la società S.G.M., società che, a fronte di specifica convenzione con il Comune di Genova, ha per oggetto la gestione delle attività mercatali.

Il mercato ortofrutticolo è stato costruito su terreno concesso in diritto di superficie per anni 37 dal Comune di Genova e, allo scadere di tale periodo, il terreno e le opere su di esso insistenti passeranno in proprietà del Comune. Gli ammortamenti sono conseguentemente effettuati con riferimento a tale periodo.

Nel corso dell'anno 2013 è stato definitivamente emesso il certificato di collaudo relativo ai lavori di costruzione dell'immobile eseguiti da un raggruppamento di imprese con Cogel mandataria. La commissione di collaudo, nella redazione del certificato, ha rettificato il documento originariamente emesso nel corso dell'anno 2008 che S.P.Im. aveva ritenuto di non poter approvare a causa della presenza di alcuni difetti di realizzazione, principalmente individuabili in infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura, che, a fronte del mancato intervento dell'impresa realizzatrice, hanno reso necessaria l'esecuzione in danno. Allo stato attuale permangono peraltro alcuni problemi di infiltrazioni. Il certificato di collaudo, approvato da S.P.Im., ha rideterminato il saldo dei lavori

definendo un credito residuo a favore della stazione appaltante. Sono state conseguentemente adeguate le scritture contabili. Poiché Cogel è venuta nel contempo a trovarsi in procedura fallimentare il rischio di esigibilità del credito è stato registrato mediante corrispondente incremento del fondo di svalutazione crediti.

Il contratto di locazione sottoscritto con la società S.G.M., con inizio in data 8 ottobre 2009 ha durata di anni nove, tacitamente rinnovabili di ulteriori nove. Il canone annuo, rideterminato in corso d'anno in applicazione delle clausole contrattuali (variazione dell'IMU, Istat), ammonta per il 2013 a € 1.213.885.

### **Mercato dei fiori e complesso di Via Giotto 1**

Proseguono i contratti di locazione in essere sottoscritti da S.P.Im. e in particolare:

- contratto dell'immobile sito in Via Giotto locato a Selex Es S.p.A., già Selex Communications, per l'importo annuale di € 217.006. Il contratto scaduto il 31/08/2011 e tacitamente rinnovato per ulteriori 6 anni e, pertanto, fino al 31 agosto 2017 era stato disdettato in data 30/03/2012, ma con comunicazione del 19/11/2012 Selex ha rettificato la sua posizione confermando la sua intenzione di proseguire nel contratto fino alla sua naturale scadenza.
- contratto di locazione del Mercato dei Fiori di Via Gastaldi (San Quirico) locato al Comune di Genova per l'importo annuale di € 444.170. In applicazione di quanto disposto dell'art. 3 comma 1 del D.L 2012/95 convertito in legge 2012/135 a far data dal 7/7/2012 e fino al 2014 non sarà applicato l'aggiornamento Istat contrattualmente previsto. Il contratto ha scadenza 31/12/2028.

### **Iniziativa di realizzazione di alloggi a canone concordato nell'area di Via Maritano**

La Regione Liguria, in attuazione del P.Q.R. 2008-2011 approvato dal Consiglio Regionale con provvedimento n. 9 del 28/4/2009, ha invitato i Comuni Liguri ad alta densità abitativa a presentare proposte per la realizzazione di interventi a canone agevolato o concordato.

Dando seguito alle indicazioni ricevute dalla Civica Amministrazione, la vostra Società ha provveduto a elaborare un progetto per la realizzazione di alloggi da concedersi a canone moderato, riferito all'area su cui sorge l'immobile di Via Maritano 9, a Bolzaneto, proponendone l'inserimento tra le iniziative riguardanti il Comune di Genova.

Con Disposizione Regionale del Direttore n. 156/2010, il progetto proposto da S.P.Im. è stato giudicato ammissibile al contributo pubblico e prevede la realizzazione di n. 67 alloggi residenziali per complessivi 3.763 mq di S.C.R. e un costo riconoscibile totale di € 8.531.279.

A fronte di tale impegno economico, è stato riconosciuto un contributo regionale a fondo perduto pari ad € 2.550.140.

La residua provvista finanziaria sarà resa disponibile da S.P.Im. facendo ricorso a mezzi propri o ricorrendo al debito bancario.

L'iniziativa prevede che gli alloggi realizzati siano concessi in locazione a canone moderato, per un periodo non inferiore ai 15 anni.

Nel corso dell'anno 2012 sono stati affidati e realizzati i lavori di preparazione area consistenti sostanzialmente nella demolizione dell'edificio esistente e nella realizzazione di una nuova cabina elettrica ed è stato avviato l'iter autorizzativo per la realizzazione dei lavori di seconda fase inerenti la realizzazione del nuovo edificio. L'iter autorizzativo della seconda fase ha subito un rallentamento a causa di osservazioni formulate in merito al progetto da un comitato di residenti e si è reso necessario un adeguamento del progetto. Allo stato attuale la società è in attesa del definitivo rilascio del titolo autorizzativo, atteso nel corso del 2014. Successivamente sarà dato avvio alla procedura ad evidenza pubblica per la selezione dell'impresa realizzatrice. L'inizio dei lavori della nuova costruzione è ipotizzabile per l'anno 2015.

L'importo relativo al costo originario del valore di acquisizione del bene e dei costi di avanzamento del progetto sono stati registrati ad immobilizzazioni in corso per complessivi € 2.613.945 di cui nell'anno € 72.004.

### **Regolamenti interni**

La Società, è dotata di regolamento per i lavori, le forniture e i servizi in economia, in attuazione a quanto previsto dall'art. 125 del D. Lgs. 12 aprile del 2006, Codice degli Appalti e di un regolamento per il conferimento degli incarichi di collaborazione coordinata occasionale e continuativa di alta professionalità, di lavoro autonomo, di consulenza, ricerca e studio.

La Società inoltre, in attuazione a quanto disposto dalla Civica Amministrazione e da quanto disposto dal D. Lgs. n. 112/2008, è dotata di un regolamento per l'assunzione del personale dipendente.

Nel corso dell'anno 2012, in attuazione di quanto previsto dall'Autorità dei Servizi Pubblici Locali, la vostra Società si è dotata di una Carta dei Servizi certificata con delibera n.40 dell'ASPL.

La Società è dotata di modello organizzativo e gestionale in conformità a quanto previsto dalla legge 231/2001. Sono state avviate nel corso del 2013 le azioni per un suo aggiornamento ed a una sua estensione ai temi legati alla sicurezza e alla tutela ambientale.

Nel corso del 2013 la Società si è adeguata alle prescrizioni della legge 190/2012 e dei successivi decreti di attuazione (cosiddetta anticorruzione e trasparenza).

### **Contenziosi**

#### **Contenzioso con Agenzia delle Entrate**

**Conferimento in conto aumento capitale**

In data 5 ottobre 2010 l'Agenzia delle Entrate ha notificato alla Società l'avviso di rettifica e liquidazione 24 settembre 2010, n. TLH 20081T013535000, con il quale, mentre sono stati ritenuti congrui i valori dichiarati all'atto del conferimento immobiliare in conto aumento del capitale del 3 ottobre 2008 dal Comune di Genova a S.P.Im. per gli immobili di Via Sottoripa 5 e di Viale IV Novembre 3, sono stati rettificati i valori delle altre unità immobiliari, in particolare elevando ad € 24.508.881 (arrotondato ad € 24.500.000) il valore dell'edificio di Via Ilva 3/5 (Corso Mentana, 4 e Via Corsica 6) e a € 4.547.116 (arrotondato ad € 4.540.000) il valore dell'edificio di Via Gualco 68. La pretesa complessiva ammonta a € 582.287 per imposte ipotecaria e catastale, oltre a €550.400 per sanzioni.

Tramite legale la Società, in data 2 dicembre 2010, ha depositato ampia e documentata istanza di annullamento in autotutela, in cui ha fatto rilevare la correttezza dei valori indicati nell'atto di conferimento.

In particolare, assumono decisivo rilievo le circostanze che la valutazione del conferimento immobiliare è stata compiuta mediante perizia giurata di un esperto nominato, su richiesta del Sindaco di Genova, dal Presidente del Tribunale di Genova e che gli stessi immobili, soltanto quattro mesi dopo il conferimento (8 febbraio 2009), sono stati posti in vendita mediante selezione competitiva aperta al pubblico e che tale asta, il cui valore base era € 13.811.000 per l'edificio di Via Ilva 3/5 (Corso Mentana, 4 e Via Corsica 6) ed € 2.650.000 per l'edificio di Via Gualco 68, è andata deserta. L'istanza di annullamento in autotutela è stata respinta dall'Agenzia delle Entrate, pertanto la Società ha affidato al prof. Cesare Glendi l'incarico di difesa di fronte alla commissione tributaria provinciale.

**Acquisizione immobile di Via Dassori 5**

In data 10 gennaio 2011 l'Agenzia delle Entrate ha notificato alla Società avviso di rettifica e liquidazione atto n. 20091T000361000 relativamente all'acquisto da parte della Società dell'immobile di via Dassori 5, acquistato dal Comune di Genova al prezzo di € 5.300.000.

L'agenzia delle entrate ha accertato un valore venale dei beni immobiliari compravenduti per € 7.200.000,00, rilevante ai fini delle imposte ipocatastali.

La pretesa complessiva ammonta a € 76.000 per imposte ipotecaria e catastale, oltre a € 85.500 per sanzioni.

La società ha affidato mandato al prof. Cesare Glendi l'incarico di difesa di fronte alla commissione tributaria provinciale.

### **Causa Ex Direttore Generale**

Nel dicembre 2008 il precedente direttore generale della Società, rimasto in carica fino all'11 marzo 2009, aveva avanzato, tramite proprio legale, richiesta di risarcimento del danno patrimoniale e non, sofferto - a suo dire - in conseguenza della diminuzione di attività decisionale. Ad esito del contenzioso insorto in data 6 febbraio 2013 con sentenza nr. 3090/2009 il tribunale di Genova – sezione lavoro ha respinto integralmente il ricorso del direttore generale e allo stesso tempo rigettato la domanda riconvenzionale presentata dalla Società.

La sentenza di primo grado non è stata appellata nei termini. Si è provveduto pertanto a liberare il fondo rischi a suo tempo accantonato.

### **Causa ex -Amministratore Delegato**

Come già riportato nella relazioni relative ai precedenti esercizi, è stata avanzata una richiesta di danni nei confronti della Società da parte di un precedente Amministratore delegato, decaduto il 6 novembre 2007.

La Società si è tempestivamente opposta a tale richiesta, con comparsa di costituzione del 5 dicembre 2008, rilevandone l'assoluta infondatezza e chiedendo il rigetto della domanda attorea, dispiegando altresì domanda riconvenzionale.

A seguito di alcune udienze, il Giudice competente ha disposto la cancellazione della causa dal ruolo, nella considerazione che la vertenza non avrebbe dovuto essere intrapresa secondo le procedure proprie del rito del lavoro. A maggio 2013, trascorsi oltre tre anni dalla cessazione del giudizio, non consta nessuna attività di riassunzione da parte della persona che aveva proposto il giudizio nei confronti della Società.

### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione**

Nel mese di gennaio 2014 è stato perfezionato l'atto di vendita dell'immobile di via Dondero Salucci per l'importo a base d'asta di € 300.000.

In data 23 febbraio 2014 la Società ha avviato una procedura di evidenza pubblica per immobili di sua proprietà per un base d'asta complessivo di € 6.290.000. Nel mese di maggio 2014 sono pervenute offerte per complessivi € 2.640.000. Gli atti di vendita saranno presumibilmente perfezionati nel corso del 2014.

In data 27 aprile 2014 la società ha avviato una procedura di evidenza pubblica per immobili di sua proprietà e in parte su mandato per conto della Tono S.p.A., per la dismissione di numero 70 lotti abitativi e di numero 18 lotti ad uso commerciale per un valore complessivo a base d'asta pari ad € 7.464.800. La conclusione della selezione concorrenziale è prevista per il secondo semestre del 2014.

In data 7 maggio 2014 la società ha sottoscritto con il Comune di Genova un contratto preliminare per l'acquisto di parte del Complesso Fieristico dell'area della Fiera del Mare in Genova.

Il contratto prevede il perfezionamento dell'acquisto per l'importo complessivo di € 18.600.000 oltre imposte con il versamento in acconto di € 3.000.000.

La congruità del valore di acquisto è stata determinata mediante apposita perizia a soggetto terzo indipendente, commissionata dalla società.

Con delibera n° 51 del 30 luglio 2013 il Consiglio Comunale di Genova aveva tra l'altro deliberato l'eliminazione del vincolo fieristico per alcuni immobili del comparto e di prevedere l'individuazione di una società partecipata disponibile ad avviare il processo di valorizzazione delle aree dopo il loro acquisto. S.P.Im., con nota del 29 ottobre 2013, ha manifestato il suo interesse per l'operazione di valorizzazione avviando le verifiche tecniche ed economiche propedeutiche al perfezionamento dell'acquisto. In data 14 aprile 2014 in occasione dell'Assemblea degli Azionisti di S.P.Im., l'Azionista unico Comune di Genova, nell'esercizio della sua attività di direzione e coordinamento, verificate le condizioni, ha dato indicazioni di procedere all'acquisto. In data 24 aprile 2014 con delibera n° 87 la Giunta Comunale ha definitivamente individuato S.P.Im. come acquirente delle aree. Attualmente è prevista la sottoscrizione del contratto definitivo entro il mese di luglio 2014.

Per l'anno 2014 il risultato della gestione, a fronte di un fatturato previsto in linea con l'anno 2013, sconterà presuntivamente il positivo effetto delle previsioni di rientro per le cessioni del complesso immobiliare della controllata S. Bartolomeo.

**Imprese Controllate**

	CREDITI				DEBITI		
	crediti comm.li	crediti finanziari c/c corrispond.	dividendi	crediti vari a breve consolidato fiscale	debiti comm.li	debiti finanziari c/c corrispond.	debiti vari a breve consolidato fiscale
<b>Tono</b>	443.200	3.501.824	0	4.195.302	0	0	1.389.436
<b>SVI</b>	500	134.266		62.027	0	0	147.162
<b>S.Bartolomeo</b>	11.290			156.308	0	0	797.110
<b>totali</b>	<b>454.990</b>	<b>3.636.090</b>	<b>0</b>	<b>4.413.637</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.333.708</b>
	<b>8.504.717</b>				<b>2.333.708</b>		

	RICAVI		
	vendite	prestazioni contratto servizio	altri proventi
<b>Tono</b>		443.200	
<b>SVI</b>		500	
<b>S.Bartolomeo</b>		11.290	
<b>totali</b>	<b>0</b>	<b>454.990</b>	<b>0</b>
	<b>454.990</b>		

COSTI			
<b>totali</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Imprese Collegate

	CREDITI			DEBITI		
	crediti comm.li	crediti finanziari c/c corrispond.	crediti vari a breve consolidato fiscale	debiti comm.li	debiti finanziari c/c corrispond.	debiti vari a breve consolidato fiscale
<b>SGM</b>	377.548	0	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>377.548</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>377.548</b>			<b>0</b>		

	RICAVI			COSTI		
	vendite	prestazioni	altri proventi			
<b>SGM</b>		1.213.885	6.135			
<b>totali</b>	<b>0</b>	<b>1.213.885</b>	<b>6.135</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>1.220.020</b>			<b>0</b>		

**Controllante**

	CREDITI			DEBITI		
	crediti comm.li	crediti finanziari	crediti vari a breve	debiti comm.li	debiti finanziari dividendi	debiti vari a breve
<b>Comune Genova</b>	2.538	0	43.373	8.307	0	65.000
<b>totali</b>	<b>2.538</b>	<b>0</b>	<b>43.373</b>	<b>8.307</b>	<b>0</b>	<b>65.000</b>
	<b>45.911</b>			<b>73.307</b>		

	RICAVI			COSTI		
	proventi immobiliari	prestazioni di servizio	altri proventi	prestazioni di servizio	immobili da rivendere	
<b>Comune Genova</b>	3.713.490	32.922	720.044	0	7.503	0
<b>totali</b>	3.713.490	32.922	720.044	0	7.503	0
	<b>4.466.456</b>			<b>7.503</b>		

### Imprese Controllate dal Comune di Genova

	CREDITI			DEBITI		
	crediti comm.li	crediti finanziari c/c corrispond.	crediti vari a breve consolidato fiscale	debiti comm.li	debiti finanziari c/c corrispond.	debiti vari a breve consolidato fiscale
<b>Aster</b>						
<b>Ami</b>						
<b>Amt</b>	4.998			47		
<b>Iren</b>						
<b>Amiu GE</b>				0		
<b>totali</b>	4.998	0	0	47	0	0

	RICAVI				COSTI		
	vendite	prestazioni contratto servizio	altri proventi	variazione delle rimanenze	altri costi	prestazioni di servizio	immobilizz.
Aster							
Ami							
Amt			430.249				
Iren							
Amiu GE						4.100	
<b>totali</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>430.249</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.100</b>	<b>0</b>
	<b>430.249</b>				<b>4.100</b>		

### Principali rischi e incertezze

Le principali tipologie di rischio e incertezze che generalmente vengono monitorate dalla Società riguardano il rischio operativo - rappresentato dai rischi legati all'andamento delle vendite degli immobili- e i rischi finanziari. I principali rischi a cui la Società è sottoposta sono di seguito sintetizzati.

#### Rischio di mercato

Rappresenta il rischio che il valore delle attività e delle passività o i flussi di cassa futuri possano fluttuare in seguito alla variazione dei prezzi del mercato ed è legato all'andamento del mercato immobiliare. Nella fattispecie il rischio risente in particolar modo all'andamento delle vendite degli immobili, che potrebbe risentire negativamente dell'attuale situazione di crisi del mercato immobiliare. Il rischio di prezzo dipende in prevalenza da come volgerà l'attuale crisi nel mercato immobiliare.

Un altro rischio potenziale è rappresentato dalla variazione dei tassi d'interesse su debiti bancari a tasso variabile, con conseguente appesantimento degli oneri finanziari. Nel breve periodo non sono tuttavia previsti rilevanti variazioni dei tassi d'interesse.

#### Rischio di liquidità

Rappresenta il rischio che le risorse finanziarie della Società non siano adeguate a far fronte all'attività operativa e al rimborso delle passività assunte. Le attuali disponibilità liquide della società e le previsioni di budget per il prossimo triennio appaiono adeguate alle esigenze della società nel medio periodo.

Rischio di credito

Rappresenta sia il rischio di inadempimento delle obbligazioni assunte dai clienti sia il rischio connesso ai normali rapporti commerciali. I crediti verso clienti discendono esclusivamente dai canoni di locazione mensilmente addebitati ai conduttori: la Società ha sempre effettuato una gestione del credito attivando le necessaria attività di sollecito e recupero sia stragiudiziale che giudiziale e effettuando accantonamenti nell'apposito fondo di rettifica attraverso una analisi nominativa delle posizioni, pertanto, allo stato attuale, non esiste una esposizione al rischio di credito.

Struttura economico finanziaria della Società

Di seguito si riporta il conto economico riclassificato secondo lo schema della "produzione effettuata" e lo stato patrimoniale secondo il metodo finanziario.

Conto economico riclassificato della produzione effettuata (importi migliaia di €uro)		
	2013	2012
Valore della produzione operativa	10.411	8.790
- Costi esterni operativi	(9.258)	(9.105)
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	1.153	(315)
Spese per lavoro dipendente	(587)	(567)
MOL	566	(882)
- Ammortamenti e accantonamenti	(2.353)	(2.432)
<b>REDDITO OPERATIVO</b>	(1.787)	(3.314)
+/- Risultato della gestione finanziaria	(395)	1.268
+/- Rivalutazioni/Svalutazioni	0	0
+/- Risultato della gestione non caratteristica	0	0
<b>REDDITO CORRENTE</b>	(2.182)	(2.046)
+/- Risultato della gestione straordinaria	2.422	661
<b>REDDITO ANTE IMPOSTE</b>	240	(1.385)
- Imposte dell'esercizio	(740)	495
<b>REDDITO NETTO</b>	(500)	(890)

Stato Patrimoniale "Finanziario"					
(importi migliaia di €uro)					
Impieghi	2013	2012	Fonti	2013	2012
Immobilizzazioni immateriali	18	20	Patrimonio netto	123.175	123.674
Immobilizzazioni materiali	40.997	54.370			
Immobilizzazioni finanziarie	58.861	58.864	Passività consolidate	25.676	61.047
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>99.876</b>	<b>113.254</b>	<b>Capitale permanente</b>	<b>148.851</b>	<b>184.721</b>
Rimanenze	17.564	39.284	Passività correnti	5.864	9.000
Liquidità differite	24.027	28.890			
Liquidità immediate	13.248	12.293			
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>54.839</b>	<b>80.467</b>	<b>Capitale corrente</b>	<b>5.864</b>	<b>9.000</b>
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>154.715</b>	<b>193.721</b>	<b>TOTALE FONTI</b>	<b>154.715</b>	<b>193.721</b>

Dal punto di vista economico, la Società, nonostante la perdurante crisi del mercato immobiliare, registra un significativo miglioramento rispetto al 2012. Infatti, come già specificato in premessa, la Società chiude in perdita sostanzialmente per effetto delle imposte, avendo registrato un utile *ante* imposte positivo per circa € 240 mila.

Dal punto di vista patrimoniale e finanziario la Società risulta solida. In particolare, sotto il profilo finanziario, si registra la significativa riduzione dell'indebitamento bancario principalmente per effetto della dismissione delle rimesse ad AMT (vedere rendiconto finanziario in calce alla Nota Integrativa). Di seguito alcuni indicatori riguardanti la struttura patrimoniale-finanziaria e l'andamento economico della Società:

**Indicatori di struttura e situazione finanziaria**  
(importi migliaia di €uro)

	2013	2012
Capitale Circolante Netto	48.975	71.467
Margine di tesoreria	31.411	32.183
Margine di struttura	23.299	10.420

**Indicatori di struttura e situazione patrimoniale**

	2013	2012
Indipendenza finanziaria	79,61%	63,84%

**Indicatori di struttura e situazione economica**

	2013	2012
ROI	-1,16%	-1,71%

**Personale dipendente**

Il personale, in forza alla data del 31 dicembre 2013, con contratto a tempo indeterminato, risulta pari a 12 unità (3 quadri e 9 impiegati) oltre un inserimento a tempo determinato di 1 unità per sostituzione maternità.

Con l'approvazione del nuovo Modello organizzativo la Società si è dotata, a partire dall'anno 2011, di una nuova struttura interna che ha visto la suddivisione della Società in due principali aree di attività alle dirette dipendenze dell'Organo amministrativo. Una prima area definita "tecnica", a cui sono state affidate le seguenti attività:

- ✦ gestione degli immobili strumentali,
- ✦ attività di valorizzazione degli immobili ai fini della rivendita.

Un seconda area, definita "gestionale", a cui è stata affidata l'attività:

- ✦ gestione degli immobili abitativi,
- ✦ controllo e gestione dei rapporti con le società partecipate,
- ✦ legale,
- ✦ acquisti e gestione iter forniture,
- ✦ amministrazione e contabilità,
- ✦ segreteria organizzativa,
- ✦ sistemi informatici aziendali.

Di seguito viene riportata una tabella con alcuni dati riguardanti il personale al 31 dicembre 2013.

PROFILO	DIPENDENTI			ETA' MEDIA	TITOLO DI STUDIO	
	F	M	TOT		Laureati	Diplomati
<b>Terzo Livello</b>	2		2	47	0	2
<b>Secondo Livello</b>	4	1	5	41	1	4
<b>Primo Livello</b>	3	0	3	49	0	3
<b>Quadri</b>	1	2	3	41	2	1
<b>Dirigenti</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>13</b>	<b>44</b>	<b>3</b>	<b>10</b>

Il CCNL di riferimento è quello relativo al Commercio.

I costi complessivi registrati a bilancio per il personale ammontano a € 587.047.

**Altre informazioni**

La Società non ha effettuato attività di ricerca e sviluppo.

La Società non detiene azioni proprie, né direttamente, né per il tramite di fiduciarie e/o di altri soggetti. Non ha inoltre effettuato nel corso dell'esercizio operazioni aventi per oggetto azioni proprie.

La Società non dispone di sedi secondarie.

Presso la sede della Società è conservato il DPS adottato, con le misure di sicurezza previste nel Disciplinare Tecnico - Allegato B al D. Lgs. n. 196/2003; infatti la Società ha ritenuto di proseguire volontariamente la tenuta e l'aggiornamento del documento anche dopo l'abrogazione di legge.

Si rammenta che l'Amministratore Unico ha ritenuto, ai sensi dell'Art. 2364, 2° comma del Codice Civile, di avvalersi del maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31/12/13, in considerazione delle particolari esigenze connesse alla possibilità di disporre dei bilanci approvati delle imprese controllate e collegate per la valutazione delle stesse nel bilancio al 31/12/13.

**Proposta all'Assemblea**

Signori Azionisti,

concludiamo la nostra relazione fidando nel Vostro consenso sui criteri da noi seguiti nella compilazione del Bilancio della Vostra Società e, alla luce di quanto esposto, Vi invitiamo ad

APPROVARE

il Bilancio al 31 dicembre 2013, così come Vi è stato presentato, da cui emerge una perdita di esercizio di € 499.707.

Genova, 14 maggio 2014

L' Amministratore Unico

(Ing. Tommaso Cabella)

**Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite CCIAA di Genova – autorizzazione n° 17119 del 16/05/2002 emanata dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale della Liguria**

**La presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo sottoscritto conservato agli atti presso la sede sociale**

**Il Legale Rappresentante  
Ing. Tommaso Cabella  
Amministratore Unico**



**Società per il Patrimonio Immobiliare – S.P.Im. S.P.A**

Genova – Via di Francia 1 - Capitale sociale Euro 136.324.000 iv=

Registro Imprese e Codice Fiscale 08866890158

R.E.A. di Genova 332837

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE**

**AI SENSI DELL'ART. 22 DEL REGOLAMENTO SUI CONTROLLI**

**DELLE SOCIETA' PARTECIPATE DAL COMUNE DI GENOVA**

**SULLA RELAZIONE PREDISPOSTA DALL'AMMINISTRATORE UNICO**

**AL 30 GIUGNO 2014**

*Spett.le Direzione Partecipate del Comune di Genova,*

la presente Relazione del Collegio sindacale riporta una sintesi dell'attività di vigilanza resa dal medesimo Collegio nel corso del semestre 01/01/2014 – 30/06/2014 prendendo anche a riferimento i dati e le informazioni riportate nella Relazione semestrale di S.P.Im. S.p.A. al 30/06/2014 redatta dall'Amministratore unico.

In particolare, la Relazione semestrale al 30/06/2014 predisposta dall'Amministratore unico riporta:

- una descrizione generale circa l'andamento della gestione riguardante tutte le società appartenenti al Gruppo;
- lo Stato Patrimoniale e il Conto Economico al 30/06/2014 delle due principali società del Gruppo, S.p.Im. S.p.A. e Tono S.r.l., raffrontato con i dati previsionali indicati nel *business plan* 2014 – 2016;
- una specifica descrizione riguardante le operazioni di maggiore rilievo poste in essere dalle Società appartenenti al Gruppo, soffermandosi a commentare quelle con maggiori elementi di criticità;



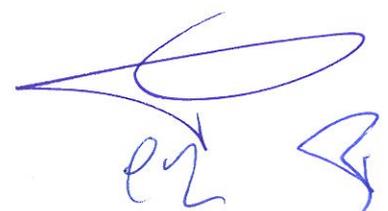
- un'analisi sull'andamento e sulla situazione al 30/06/2014 dell'indebitamento bancario del Gruppo;
- una descrizione riguardante i principali rischi e incertezze attinenti alla gestione delle società del Gruppo.

Per quanto concerne specificamente l'andamento economico della Capogruppo S.p.Im. S.p.A., si evidenzia che la Società chiude con una perdita di Euro 1.348.622. Peraltro, tale risultato economico, se aumentato dei dividendi che dovrebbero essere erogati con competenza 2014 dalla controllata San Barlomeo S.r.l. (stimati in Euro 3.657.500), risulta in linea, leggermente superiore, rispetto al risultato economico 2014 previsto a *budget*.

Inoltre, Vi attestiamo che nel corso del periodo 01.01.2014 – 30.06.2014 il Collegio ha svolto l'attività di vigilanza prevista dalla Legge, controllando l'amministrazione della Società e vigilando sull'osservanza della Legge e dello Statuto.

In particolare il Collegio:

- ha partecipato a tutte le riunioni e agli incontri richiesti dall'Amministratore unico e a tutte le Assemblee Soci acquisendo informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società. Al riguardo rileviamo che non siamo venuti a conoscenza di azioni deliberate e/o poste in essere non conformi alla Legge ed allo Statuto sociale;
- ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite raccolta di informazioni dall'Amministratore unico e contatti con la Società di revisione ai fini del reciproco scambio di dati ed informazioni rilevanti;
- ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e 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 rispettive Funzioni, dalla società di revisione, nonché mediante l'esame di documenti aziendali.

L'attività di vigilanza svolta dal Collegio e le informazioni acquisite secondo le modalità sopra descritte non hanno evidenziato operazioni manifestamente imprudenti o azzardate, in potenziale conflitto di interessi o in contrasto con le delibere assembleari o tali da compromettere l'integrità del patrimonio.

Vi diamo altresì atto che al Collegio Sindacale non sono pervenute denunce di cui all'art. 2408 del Cod. Civ. .

Nel corso dell'esercizio non sono state effettuate iscrizioni di attività immateriali per cui sia richiesto il consenso del Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 2426, co. 1, n.5, del Cod. Civ..

Con riferimento alla situazione ed alla relazione al 30/06/2014 rileviamo quanto segue:

- non essendo a noi demandato il controllo analitico di merito sul contenuto del Bilancio, il Collegio ha acquisito informazioni assunte dall'Amministratore Unico e dalla Società di Revisione;
- il Collegio ha verificato che la situazione e la relazione al 30/06/2014, così come redatti, sono rispondenti ai fatti e alle informazioni di cui il Collegio Sindacale è a conoscenza a seguito della partecipazione alle riunioni degli Organi Sociali e dell'attività di vigilanza posta in essere nel corso dell'esercizio, anche con accertamenti mirati.

Per quanto a nostra conoscenza, l'Amministratore, nella redazione di detta Relazione, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 4, del Cod. Civ..

La Società di revisione incaricata della revisione legale dei conti non ci ha segnalato fatti di rilievo.

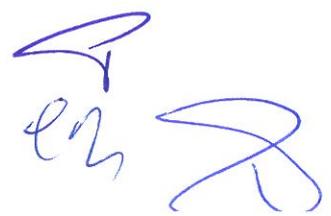
La situazione economico patrimoniale della società appare idonea a permettere il conseguimento degli obiettivi di Budget al 31/12/2014.



In relazione alle questioni di maggior rilievo contenute nella relazione al 30/06/2014 il Collegio sindacale segnala che:

- detta Relazione contiene anche dati afferenti le società partecipate da SPIM; in particolare, per quanto concerne la controllata Tono S.r.l. si evidenzia che è stata altresì redatta una situazione patrimoniale ed economica al 30/06/2014 (alla stregua di quanto fatto per la Capogruppo S.p.Im. S.p.A.) che chiude con una perdita di Euro 113.553 che si discosta (seppur non significativamente) rispetto al risultato economico positivo previsionale previsto a budget in chiusura del 2014 (pari a circa Euro 39 mila); viene evidenziato dall'Amministratore unico che tale scostamento negativo è sostanzialmente dovuto a un rallentamento delle vendite rispetto a quanto previsto a causa della crisi del mercato immobiliare;
- come anche comunicato in sede assembleare il 25 Luglio u.s. anche ai sensi dell'art. 20 del Regolamento sui Controlli delle Società Partecipate dal Comune di Genova, la Società, nel primo semestre 2014, anche in considerazione degli indirizzi espressi dall'Azionista in sede assembleare in data 26/3/2014 ed in data 14/4/2014 in esercizio dei propri poteri di Direzione e Coordinamento, ha stipulato con il Comune di Genova un preliminare per l'acquisto delle aree in corso di dismissione da parte di Fiera di Genova, al fine della valorizzazione delle medesime.

Il prezzo pattuito di € 18,6 milioni, congruo anche a seguito di verifiche da parte di terzi indipendenti nonché dalla Banca Mutuataria – Banca Nazionale del Lavoro - sarà corrisposto in parte attingendo a proprie risorse finanziarie disponibili ed in parte mediante indebitamento bancario.

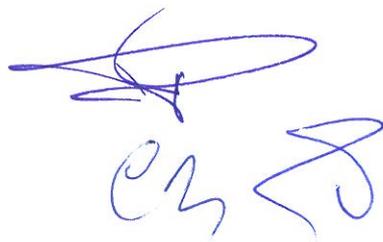


In merito a tale operazione il Collegio riporta quanto anche indicato in sede assembleare il 25 Luglio u.s.

1. La società ha attentamente vagliato l'operazione conferendo anche ad un soggetto terzo indipendente un incarico per lo studio di fattibilità di massima della medesima;
2. L'Advisor ha analizzato l'operazione assumendo quale ipotesi le linee di indirizzo fornite precedentemente la Del. Cons. Com. n. 24/2014 evidenziando la necessità di finanza aggiuntiva, da reperire sul mercato tramite la ricerca di un soggetto attuatore e finanziatore, per il completamento dell'operazione di valorizzazione;
3. L'Advisor ha analizzato l'operazione evidenziando soluzioni alternative tutte indicate come possibilmente perseguibili;
4. Una prima analisi della Del. Cons. Com. n. 24/2014 compiuta dalla società e tempestivamente illustrata al collegio sindacale aveva destato preoccupazioni circa i modi ed i tempi di realizzazione del progetto di valorizzazione;
5. I chiarimenti e gli indirizzi operativi, per l'attuazione della D.C.C. 24/2014 forniti dalla D.G.C. 165/2014, sembrano peraltro aver mitigato le preoccupazioni connesse con l'iter di trasformazione e con i tempi di cantierabilità del progetto;
6. Sempre con la D.G.C. 165/2014 viene specificato che il Comune si riserva la possibilità di adottare nell'ambito dei poteri di direzione controllo e coordinamento ogni iniziativa idonea e coerente per assicurare il rispetto degli indirizzi passati e futuri della Civica Amministrazione medesima al fine della positiva realizzazione del progetto di valorizzazione, utilizzando gli istituti di volta in volta ritenuti più opportuni.

In considerazione di ciò il collegio sindacale, tenendo conto della rilevanza dell'operazione, richiama l'attenzione della Società e del Sig. Socio circa la necessità di operare:

- 1) un costante monitoraggio dei tempi, dei modi, e degli oneri economici e dei flussi finanziari per giungere al positivo completamento del progetto di valorizzazione, per



garantire il mantenimento della continuità aziendale e dell'equilibrio economico-finanziario di SPIM, anche in coerenza con i restanti impegni di gestione;

2) un costante sforzo al fine da comprimere quanto più possibile i tempi di cantierabilità del progetto in considerazione del negativo impatto sulla struttura economico-patrimoniale della società di tale fattore, come anche evidenziato dalle analisi e dagli studi fin qui condotti e nel rispetto delle "linee operative" contenute nella D.G.C. 165/2014.

In merito ad altre questioni riportate nella relazione al 30.06.2014 il Collegio segnala:

- La riduzione dei canoni di locazione di alcune unità immobiliari anche in applicazione a quanto stabilito dal D.L. n.66/2014, comporterà effetti negativi sia in termini economici che finanziari sulla Società;
- L'operazione di Via Maritano è costantemente monitorata dall'Organo Amministrativo; si segnala che anche solo i ritardi nel rilascio del titolo ad edificare comportano negativi effetti economico patrimoniali in capo alla Società;
- Si rammenta, come già indicato nel bilancio al 31.12.2013, che la società nell'ambito della cessione delle rimesse ad AMT S.p.A. non è stata totalmente liberata dalle garanzie a suo tempo prestate, in caso di insolvenza dell'acquirente.

Genova, 30 Luglio 2014

Dott. Paolo Macchi

Dott. Pietro Pongiglione

Dott. Clemente Bianco

Il Collegio Sindacale



**Spettabile**  
**Comune di Genova**  
Direzione società partecipate  
Via Garibaldi 9

c.a. Dott.ssa Lidia Bocca

Protocollo n. 367/14

Genova, 31 luglio 2014

**Oggetto: Semestrale Spim 2014**

Con la presente trasmettiamo la relazione semestrale sull'andamento economico-patrimoniale delle principali società appartenenti al Gruppo S.P.Im., così come previsto dall'art. 19 del regolamento sui controlli delle società partecipate.

A disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Distinti Saluti

Il responsabile di Gestione

Dott. Marco Mogni

(l'Amministratore Unico)

Ing. Tommaso Cabella

Capitale Sociale € 136.324.000,00 i.v. - Iscrizione al R. E. A. di Genova n° 332837 - Partita IVA 03288300100

Codice Fiscale e Numero di Registro delle Imprese di Genova 08866890158 (già n° 56121 di Registro Imprese)

---

Socio Unico – Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Comune di Genova

# Relazione Semestrale Gruppo SPIM 2014



Signori Azionisti,

con questa Relazione desideriamo fornirVi un'analisi generale, fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della Società al primo semestre 2014, del suo andamento e del risultato della gestione semestrale appena trascorsa, segnalando alla Vostra attenzione gli aspetti salienti.

Il bilancio semestrale che sottoponiamo alla Vostra attenzione è in linea con le previsioni di Business Plan presentato all'azionista e al 30 giugno 2014 non si evidenziano significativi scostamenti. Si rimanda comunque al resto della relazione per un quadro economico dettagliato.

Pur in presenza di un quadro di complessiva difficoltà del mercato immobiliare che deprime inevitabilmente sia la marginalità che il volume delle vendite e delle locazioni, le proiezioni di fine anno evidenziano un risultato dopo le imposte positivo. Tale risultato è da imputare principalmente alla positiva conclusione della dell'operazione della controllata San Bartolomeo S.r.l.

Si continuano comunque ad evidenziare evidenti problemi legati alla elevata pressione fiscale, in primo luogo derivante dalla solo parziale deducibilità a fini fiscali dell'IMU. Tale mancata deducibilità genera un significativo differenziale tra il risultato civilistico e il risultato fiscale della società.

### **Società controllate**

#### **Tono S.r.l. (controllata al 100%)**

L'andamento semestrale del bilancio della TONO S.r.l. registra uno scostamento negativo rispetto alle previsioni di budget, tale scostamento è principalmente imputabile alla contrazione dell'attività di vendita e alla conseguente minore marginalità sulle vendite stesse.

Anche per Tono S.p.A. si registra la pesante incidenza della fiscalità immobiliare sul risultato finale.

La società beneficia di un fondo di dotazione grazie al quale a fine anno potrà essere ragionevolmente prevista la neutralizzazione delle perdite.



TONO S.p.A.

BILANCIO SEMESTRALE 2014

## CONTO ECONOMICO

	31/12/2013	30/06/2014	Previsione 2014	Budget 2014	Δ Pre /Budget
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>					
1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni					
a) ricavi per vendite di immobili	3.466.879,00	582.043,16	1.907.254,77	2.520.000,00	- 612.745,23
b) proventi immobiliari	1.297.515,00	626.384,75	1.252.769,50	1.277.619,00	- 24.849,50
c) riaddebito costi	-	-	-	-	-
2 Variazioni delle rimanenze di immobili da rivendere	(2.164.528,00)	- 211.447,42	- 795.080,29	- 760.486,00	- 34.594,29
<b>5 Altri ricavi e proventi</b>	599.356,00	276.540,46	620.310,00	620.310,00	-
	3.199.222,00	1.273.520,95	2.985.253,98	3.657.443,00	(672.189,02)
					0,00
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>					
6 per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(122,00)	(30,00)	(60,00)	(124,00)	64,00
6 bis per immobili da rivendere	(371.588,00)	(267.919,49)	(535.838,98)	(984.500,00)	448.661,02
7 per servizi	(1.502.460,00)	(685.889,03)	(1.371.778,07)	(1.409.755,00)	37.976,93
8 per godimento di beni di terzi	-	-	-	-	-
9 per il personale:	-	-	-	-	-
a) salari e stipendi	-	-	-	-	-
b) oneri sociali	-	-	-	-	-
c) trattamento di fine rapporto	-	-	-	-	-
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-	-	-	-
e) altri costi	-	-	-	-	-
10 Ammortamenti e svalutazioni	-	-	-	-	-
svalutazioni crediti dell'attivo circolante	- 177.539,00	- 95.821,50	- 191.643,00	- 191.643,00	-
11 Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di c	-	-	-	-	-
12 Accantonamenti per rischi su crediti in contestazione	-	-	-	-	-
13 Altri accantonamenti	-	-	-	-	-
14 Oneri diversi di gestione	(818.569,00)	(382.921,09)	(765.842,18)	(801.413,00)	35.570,82
	(2.872.045,00)	- 1.432.581,11	- 2.865.162,23	- 3.389.202,00	524.039,77
Differenza tra valore e costi della produzione	<b>327.177,00</b>	<b>- 159.060,17</b>	<b>120.091,75</b>	<b>268.241,00</b>	<b>(148.149,25)</b>
dividendi da imprese controllate	0,00	-	-	-	-
dividendi da imprese collegate	0,00	-	-	-	-
16 Altri proventi finanziari					
interessi e commissioni da altri e proventi vari	70.191,00	44.521,71	89.043,42	85.240,00	3.803,42
17 Interessi ed altri oneri finanziari					
<b>interessi e commissioni da altri e proventi vari</b>	(3.029,00)	- 54,86	- 3.029,00	- 3.029,00	-
Totale proventi ed oneri finanziari	67.162,00	44.466,85	86.014,42	82.211,00	3.803,42
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>					
19 Svalutazioni					
<b>a) di partecipazioni</b>	-	-	-	-	-
Totale delle rettifiche	-	-	-	-	-
<b>E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI</b>					
20 Proventi	<b>122.266,00</b>	<b>2.409,23</b>	-	-	2.409,23
21 Oneri	(56.080,00)	(1.368,50)	-	-	(1.368,50)
Totale delle partite straordinarie	66.186,00	1.040,73	-	-	1.040,73
Risultato prima delle imposte	460.525,00	- 113.552,59	206.106,17	350.452,00	- 144.345,83
Imposte sul reddito dell'esercizio	- 377.888,00	-	- 269.504,93	- 311.257,00	41.752,07
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>82.637,00</b>	<b>- 113.552,59</b>	<b>63.398,76</b>	<b>39.195,00</b>	<b>- 102.593,76</b>

TONO S.p.A.

**BILANCIO SEMESTRALE 2014****STATO PATRIMONIALE**

	<u>31/12/2013</u>	<u>30/06/2014</u>
<b>PASSIVO</b>		
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
I CAPITALE	56.500.000,00	56.500.000,00
II RISERVE DI RIVALUTAZIONE	-	-
III RISERVE LEGALE SPIM	-	-
IV RISERVA LEGALE	180.139,00	184.270,89
VI RISERVE STRAORDINARIA	182.942,00	261.446,54
VII ALTRE RISERVE	2.192.056,00	2.192.056,02
VIII UTILI (PERDITE) PORTATE A NUOVO	-	-
VIII RIPIANAMENTO IN CORSO D'ANNO	-	-
IX UTILI (PERDITE) DELL'ESERCIZIO	82.637,00	(113.552,59)
	<u>59.137.774,00</u>	<u>59.024.220,86</u>
CAPITALE DI TERZI	-	-
PERDITE PORTATE A NUOVO	-	-
UTILE (PERDITA DI TERZI)	-	-
PATRIMONIO NETTO DI TERZI	-	-
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<u><b>59.137.774,00</b></u>	<u><b>59.024.220,86</b></u>
<b>B) FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>	<b>3.928.257,00</b>	<b>3.928.257,07</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>	-	-
<b>D) DEBITI</b>		
2 Obbligazioni	-	-
3 Debiti verso banche	-	-
4 Debiti verso altri finanziatori	-	-
5 Acconti	-	-
6 Debiti verso fornitori	23.835,00	7.613,64
8 Debiti verso imprese controllate	-	-
9 Debiti verso imprese collegate	-	-
10 Debiti verso controllanti	8.296.083,00	8.015.818,07
11 Debiti tributari	5.657,00	-
12 Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	535,00	-
13 Altri debiti	233.747,00	281.839,40
	<u><b>8.559.857,00</b></u>	<u><b>8.305.271,11</b></u>
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>		
a) aggi di emissione su prestiti	-	-
b) ratei e altri risconti	-	-
	-	-
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<u><b>71.625.888,00</b></u>	<u><b>71.257.749,04</b></u>

TONO S.p.A.

**BILANCIO SEMESTRALE 2014**

**STATO PATRIMONIALE**

	31/12/2013	30/06/2014
<b>ATTIVO</b>		
<b>A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>	-	-
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<b>I IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>		
1 Costi di impianto e di ampliamento	-	-
2 Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicita'	-	-
3 Diritti di brevetto	-	-
4 Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	-	-
5 Avviamento	-	-
6 Immobilizzazioni in corso	-	-
7 Altre	-	-
	<u>7.069,00</u>	<u>7.069,42</u>
	7.069,00	7.069,42
<b>II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>		
1 Terreni e fabbricati	-	-
2 Impianti e macchinario	-	-
3 Attrezzature industriali e commerciali	-	-
4 Altri beni	-	-
5 Immobilizzazioni in corso ed acconti	-	-
	-	-
<b>III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>		
1 Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	-	-
b) imprese collegate	-	-
	-	-
2 Crediti		
a) verso imprese controllate	-	-
d) verso altri	-	-
	<u>1.080,00</u>	<u>1.080,00</u>
	1.080,00	1.080,00
3 Altri titoli (Depositi cauzionali)	-	-
4 Azioni proprie	-	-
	-	-
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>8.149,00</b>	<b>8.149,42</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
<b>I Rimanenze: Immobili da rivendere</b>	64.319.307,00	64.107.859,79
<b>II CREDITI</b>		
1 verso clienti	983.393,00	993.221,61
2 verso imprese controllate	-	-
3 verso imprese collegate	-	-
4 verso controllanti	1.394.179,00	1.394.178,70
4bis crediti tributari	12.758,00	30.217,17
4ter imposte anticipate	250.793,00	250.793,28
5 verso altri	20.339,00	20.582,04
	<u>2.661.462,00</u>	<u>2.688.992,80</u>
	2.661.462,00	2.688.992,80
<b>III ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZA.</b>	-	-
<b>IV DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>		
1 Depositi bancari e postali	4.636.970,00	4.452.747,04
2 Denaro e valori in cassa	-	-
	<u>4.636.970,00</u>	<u>4.452.747,04</u>
	4.636.970,00	4.452.747,04
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>71.617.739,00</b>	<b>71.249.599,63</b>
<b>D) RATE E RISCONTI</b>		
a) Disagi di emissione ed altri oneri similari su prestiti	-	-
b) Ratei ed altri risconti	-	-
	-	-
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>71.625.888,00</b>	<b>71.257.749,05</b>

**S.V.I. Società Vendite Immobiliari S.r.l. in liquidazione (controllata al 100%)**

Non si è provveduto a redigere la semestrale della SVI in liquidazione in quanto la società ha di fatto concluso la sua attività operativa.

Come ricorderete la società ha sostanzialmente cessato la propria attività nel 2007 ed è stata posta in liquidazione con verbale di Assemblea iscritto al Registro delle Imprese di Genova in data 31 dicembre 2007.

La società, avendo terminato la propria operatività nel 2007, ha iniziato la propria attività liquidatoria priva di beni da vendere e priva di operazioni in corso. L'attività liquidatoria, pertanto, consta unicamente della liquidazione dei crediti e del pagamento dei debiti in essere, oltre a portare a termine il contenzioso tributario pendente.

Per quanto sopra la gestione del contenzioso rappresenta la principale operazione dell'esercizio. Si rimanda alla relazione di chiusura dell'esercizio 2013 per un dettaglio sul contenzioso in essere.

**San Bartolomeo S.r.l. (controllata al 55%)**

Anche per la San Bartolomeo non si è provveduto a redigere la relazione semestrale ma sono stati riportati i prevedibili risultati dell'operazione all'interno nel bilancio di S.P.Im. S.p.A.

Il progetto di trasformazione, riqualificazione e valorizzazione dell'area immobiliare sita in Genova, Via San Bartolomeo degli Armeni n. 2, già antico Monastero delle Suore Domenicane dei S.S. Giacomo e Filippo, è in fase di realizzazione e costituisce un esperimento innovativo di collaborazione imprenditoriale fra privato e pubblico.

L'intervento porterà alla realizzazione di un totale di 8 uffici, 64 appartamenti, 32 cantine, 135 box auto (125 singoli e 10 doppi) e 11 posti auto esterni.

**Nuova Foce S.r.l. (controllata al 100%)**

In data 5 giugno 2014 la S.P.Im. S.p.A. ha costituito la Nuove Foce S.r.l. con capitale sociale di € 80.000. La società è stata costituita quale veicolo per procedere alle attività di acquisizione e valorizzazione delle aeree ex Fiera di Genova S.p.A. come meglio descritto in seguito.

Nel primo semestre 2014 la società non ha effettuato alcuna operazione.

**Società collegate**

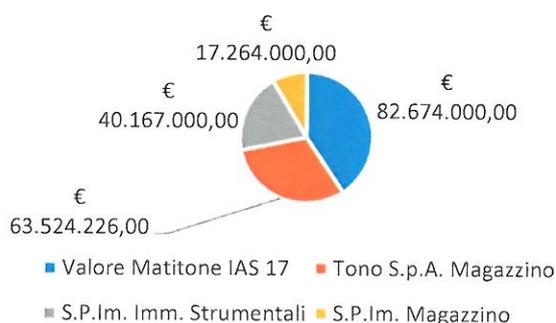
**S.G.M. S.C.p.A. (partecipata al 25%)**

La società S.G.M. S.C.p.A., costituita per la gestione del nuovo Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto, così come disposto dalla Legge regionale n. 1/2007, opera a fronte di specifica convenzione sottoscritta con il Comune di Genova.

Non sono attese per l'anno 2014 operazioni di ricapitalizzazione della società.

**Composizione del patrimonio immobiliare e attività di dismissione**

Patrimonio Immobiliare riclassificato di Gruppo



Nel corso del primo semestre la Società ha continuato l'attività di alienazione del patrimonio immobiliare disponibile.

In data 23 febbraio 2014 la Società ha avviato una procedura di evidenza pubblica per immobili di sua proprietà per un base d'asta complessivo di € 6.290.000. Nel mese di maggio 2014 sono pervenute offerte per complessivi

€ 2.640.000. Gli atti di vendita saranno presumibilmente perfezionati nel corso del 2014.

La società ha concluso inoltre la vendita dell'immobile di Via Dondero Salucci per un importo di vendita pari ad € 300.000.

In data 27 aprile 2014 la società ha avviato una procedura di evidenza pubblica per immobili di sua proprietà e in parte su mandato della Tono S.p.A., per la dismissione di numero 70 lotti abitativi e di numero 18 lotti ad uso commerciale per un valore complessivo a base d'asta pari ad € 7.464.800.

La selezione concorrenziale si è conclusa a giugno 2014 con la vendita di numero 14 unità immobiliari ad uso abitativo per un valore di vendita pari ad € 1.183.770. Tale

risultato di vendita è inferiore alle aspettative di business plan ipotizzate a inizio anno.



**PERSISTE UNA FORTE CRISI DEL MERCATO IMMOBILIARE CITTADINO CHE CONDIZIONA L'ANDAMENTO DELLE VENDITE IPOTIZZATO DALLA SOCIETÀ**

E' proseguita l'attività di vendita degli immobili abitativi occupati in attuazione del regolamento di alienazione con la vendita numero 7 unità immobiliari e per l'importo di € 582.000.

### **Gestione immobili di proprietà**

La Società, in sostanza, si occupa prevalentemente della gestione del patrimonio immobiliare - di cui è proprietaria anche per il tramite delle sue controllate - destinandone alla locazione la parte più consistente.

Gli immobili destinati alla locazione sono, come noto, per la maggior parte locati al Comune di Genova o a sue società partecipate; assume tuttavia carattere non marginale anche la locazione di alcune strutture a soggetti diversi.

Gli immobili principali destinati alla locazione sono l'edificio di Via di Francia 1, Torre Nord (c.d. "Matitone"), il Mercato Ortofrutticolo di Genova Bolzaneto, il Mercato dei Fiori di Via Semini (San Quirico), il complesso immobiliare di Via Giotto 1.

### **Torre Nord: Contratto di locazione con il Comune di Genova**

La Società ha in essere con il Comune di Genova un contratto di locazione pluriennale stipulato il 23/03/2000 e decorrente a partire dal 1/05/2000 per la durata di quindici anni, cui fu apportata una marginale modifica con scrittura privata del 21/01/2001. Il contratto pertanto scadrà il 30/04/2015. La società con lettera raccomandata ha formalmente disdetto il contratto di locazione. Sono in corso contatti con la Direzione Patrimonio per la definizione del nuovo rapporto contrattuale. Il contratto in origine prevedeva la locazione dei piani dal nono al ventesimo e parte del ventiquattresimo dell'edificio, oltre a una ulteriore serie di spazi quali una parte dell'atrio, l'auditorium, altri locali e posti auto. Con delibera del Consiglio Comunale n. 28/2007 il Comune di Genova, in prosecuzione del programma di riorganizzazione e razionalizzazione delle sedi comunali, ha deliberato di accentrare ulteriormente una significativa componente dei suoi uffici nell'edificio Torre Nord e in particolare nei piani dal primo al settimo. Per il raggiungimento di detto obiettivo la Civica Amministrazione ha disposto di demandare a Spim l'acquisto della sopracitata porzione di immobile, dotando la Società, attraverso il conferimento in conto aumento capitale di alcuni immobili da destinarsi alla vendita, della maggior parte della necessaria provvista finanziaria.

Il Comune di Genova, demandando a Spim l'acquisto, ha vincolato la Vostra Società a concedere in uso alla Civica Amministrazione la maggior parte della porzione di immobile acquisita, disponendo che il contratto di locazione in essere venisse ricondotto a unità, includendo in esso anche l'ulteriore porzione di immobile, con l'eccezione di un unico piano di cui Spim poteva liberamente disporre per la messa a reddito. Successivi accordi con la Civica Amministrazione, facendo riferimento alla totalità degli spazi locati, hanno individuato, detto piano nel 20°, che è stato quindi liberato dagli Uffici Comunali e successivamente locato da Spim alla

società Paul Wurth. Gli uffici comunali si sono trasferiti nei nuovi locali nel dicembre 2008, dopo il completamento dei lavori di ristrutturazione.

Nel corso dell'esercizio in commento risultano locati alla Civica Amministrazione, oltre a una parte di locali adibiti a usi specifici, come i parcheggi, l'auditorium, l'atrio, ecc, tutti i piani dell'edificio con esclusione dell'8°, non di proprietà di Spim, di parte del 7° piano, occupato direttamente da Spim e dei piani 20°, 21°, 22° 23°, locati alla società Paul Wurth.

Il pagamento dei canoni da parte della Civica Amministrazione procede regolarmente con riferimento agli importi determinati in relazione al contratto di locazione in essere (nel 2013 il canone di locazione di competenza del Comune di Genova ammontava a complessivi € 3.269.319). In applicazione di quanto disposto dell'art. 3 comma 1 del D.L 2012/95 - convertito in Legge n. 135/2012 a far data dal 7/7/2012 - e fino a tutto il 2014 non sarà applicato l'aggiornamento Istat contrattualmente previsto.

Si segnala che con comunicazione del 30 maggio 2014 la direzione patrimonio del Comune di Genova in applicazione del decreto legge 24.4.2014 n. 66 comma 4 b. ha comunicato la riduzione del canone di locazione a far data dal 1 luglio 2014 del 15%.

Tale riduzione ammonta ad € 450.000 su base annua.



LA RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE  
DEL MATITONE PORTERÀ INEVITABILMENTE  
UN PEGGIORAMENTO DELLA SITUAZIONE  
ECONOMICA PER L'ANNO 2014

#### **Contratto locazione commerciale con la società Paul Wurth**

Nel corso del primo semestre 2014 ha avuto regolare prosecuzione il contratto di locazione, registrato al n. 10204 il 15 dicembre 2008, relativo ai piani 20°, 21°, 22° e 23°, nonché a n. 100 posti auto, con inizio il 1° ottobre 2009 e durata sei anni, (scadenza 30/09/2015), tacitamente prorogabili di altri sei, soggetto ad adeguamento ISTAT sulla base del 75% dell'indice FOI, con pagamento del canone in rate trimestrali anticipate.

Il canone annuale del contratto ammontava nel 2013 a € 1.085.654. A partire dal secondo semestre 2014 il contratto registra una riduzione del canone pari a € 100.000 su base annua e limitatamente agli anni 2014, 2015, a fronte di tale riduzione la società Paul Wurth ha assunto l'impegno a rinunciare alla disdetta del contratto di locazione fino all'anno 2017.



### Contratto di locazione dei locali da adibire a servizio di ristorazione

E' regolarmente proseguito nel primo semestre dell'anno 2014 il contratto sottoscritto in data 06/07/2009 con la società Ristofutura S.R.L. per la locazione dei locali da destinarsi a uso ristorazione, con l'obiettivo di garantire ai dipendenti del Comune di Genova e agli altri inquilini di Torre Nord la possibilità di godere di un servizio di ristorazione situato all'interno dell'edificio.

### Altri contratti

- ✚ Locali già affittati a Matitone Travel S.R.L.: nel mese di dicembre 2011, anticipatamente rispetto alla scadenza del contratto, i locali sono stati riconsegnati a S.P.Im. e sono al momento vuoti e liberi per un nuovo contratto di locazione.
- ✚ Andale S.R.L. per canoni maturati nel 2013 pari a € 19.909. Alla scadenza del contratto, prevista per il marzo 2013, questo è stato tacitamente rinnovato per ulteriori 6 anni e scadrà pertanto nel marzo 2019.

### Nuovo Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto

Il mercato ortofrutticolo è stato costruito su terreno concesso in diritto di superficie per anni 37 dal Comune di Genova e, allo scadere di tale periodo, il terreno e le opere su di esso insistenti passeranno in proprietà del Comune. Gli ammortamenti sono conseguentemente effettuati con riferimento a tale periodo.

Il contratto di locazione sottoscritto con la società S.G.M., con inizio in data 8 ottobre 2009 ha durata di anni nove, tacitamente rinnovabili di ulteriori nove. Il canone annuo, rideterminato in corso d'anno in applicazione delle clausole contrattuali (variazione dell'IMU, Istat), ammonta per il 2014 a € 1.308.000 circa.

### Mercato dei fiori e complesso di Via Giotto 1

Proseguono i contratti di locazione in essere sottoscritti da S.P.Im. e in particolare:

- ✚ contratto dell'immobile sito in Via Giotto locato a Selex Es S.p.A., già Selex Communications, per l'importo annuale di € 217.006. Il contratto scaduto il 31/08/2011 e tacitamente rinnovato per ulteriori 6 anni e, pertanto, fino al 31 agosto 2017 era stato disdettato in data 30/03/2012, ma con comunicazione del 19/11/2012 Selex ha rettificato la sua posizione confermando la sua intenzione di proseguire nel contratto fino alla sua naturale scadenza.

☛ contratto di locazione del Mercato dei Fiori di Via Gastaldi (San Quirico) locato al Comune di Genova per l'importo annuale di € 444.170. In applicazione di quanto disposto dell'art. 3 comma 1 del D.L. 2012/95 convertito in legge 2012/135 a far data dal 7/7/2012 e fino al 2014 non sarà applicato l'aggiornamento Istat contrattualmente previsto. Il contratto ha scadenza 31/12/2028. Si segnala che con comunicazione del 30 maggio 2014 la direzione patrimonio del Comune di Genova in applicazione del decreto legge 24.4.2014 n. 66 comma 4 b. ha comunicato la riduzione del canone di locazione a far data dal 1 luglio 2014 del 15%. Tale riduzione ammonta ad € 66.000 circa su base annua.

### **Iniziativa di realizzazione di alloggi a canone concordato nell'area di Via Maritano**

La Regione Liguria, in attuazione del P.Q.R. 2008-2011 approvato dal Consiglio Regionale con provvedimento n. 9 del 28/4/2009, ha invitato i Comuni Liguri ad alta densità abitativa a presentare proposte per la realizzazione di interventi a canone agevolato o concordato.

Dando seguito alle indicazioni ricevute dalla Civica Amministrazione, la vostra Società ha provveduto a elaborare un progetto per la realizzazione di alloggi da concedersi a canone moderato, riferito all'area su cui sorge l'immobile di Via Maritano 9, a Bolzaneto, proponendone l'inserimento tra le iniziative riguardanti il Comune di Genova.

Con Disposizione Regionale del Direttore n. 156/2010, il progetto proposto da S.P.Im. è stato giudicato ammissibile al contributo pubblico e prevede la realizzazione di n. 67 alloggi residenziali per complessivi 3.763 mq di S.C.R. e un costo riconoscibile totale di € 8.531.279.

A fronte di tale impegno economico, è stato riconosciuto un contributo regionale a fondo perduto pari ad € 2.550.140.

La residua provvista finanziaria sarà resa disponibile dalla società facendo ricorso a mezzi propri o ricorrendo al debito bancario.

L'iniziativa prevede che gli alloggi realizzati siano concessi in locazione a canone moderato, per un periodo non inferiore ai 15 anni.

Nel corso dell'anno 2012 sono stati affidati e realizzati i lavori di preparazione area consistenti sostanzialmente nella demolizione dell'edificio esistente e nella realizzazione di una nuova cabina elettrica ed è stato avviato l'iter autorizzativo per la realizzazione dei lavori di seconda fase inerenti la realizzazione del nuovo edificio. L'iter autorizzativo della seconda fase ha subito un rallentamento.

L'importo relativo al costo originario del valore di acquisizione del bene e dei costi di avanzamento del progetto sono stati registrati ad immobilizzazioni in corso per complessivi € 2.614.000 circa.

Allo stato attuale il rilascio del titolo edificatorio risulta essere sospeso. La mancata realizzazione del progetto presentato produrrebbe la necessità di portare a costi nel conto economico 2014 la maggior parte dei costi già capitalizzati, con l'insorgere di evidenti elementi di criticità per la società.

La semestrale non prende in considerazione tale eventualità.

**Acquisizione aree Ex Fiera di Genova**

In data 7 maggio 2014 la società ha sottoscritto con il Comune di Genova un contratto preliminare per l'acquisto di parte del Complesso Fieristico dell'area della Fiera del Mare in Genova.

Il contratto prevede il perfezionamento dell'acquisto per l'importo complessivo di € 18.600.000 oltre imposte con il versamento in acconto di € 3.000.000, già corrisposti all'atto della sottoscrizione del preliminare.

La congruità del valore di acquisto è stata determinata mediante apposita perizia a soggetto terzo indipendente, commissionata dalla società.

Con delibera n° 51 del 30 luglio 2013 il Consiglio Comunale di Genova aveva tra l'altro deliberato l'eliminazione del vincolo fieristico per alcuni immobili del comparto e di prevedere l'individuazione di una società partecipata disponibile ad avviare il processo di valorizzazione delle aree dopo il loro acquisto.

Con delibera n. 24 del 8 luglio 2014 il Consiglio Comunale di Genova ha avviato il percorso di trasformazione urbanistica delle aree definendone il contenuto.



AREE EX FIERA DI GENOVA

RITARDI NEL PERFEZIONAMENTO DELL'ITER  
AUTORIZZATIVO PREVISTA DALLA CIVICA  
AMMINISTRAZIONE POTREBBERO  
COMPROMETTERE LA SOSTENIBILITÀ  
DELL'INIZIATIVA

Attualmente è prevista la sottoscrizione del contratto definitivo entro il mese di luglio 2014.

L'operazione è effettuata sulla base delle indicazioni fornite dall'azionista nell'ambito della sua attività di direzione e coordinamento.

Dall'operazione posta in essere dalla società potrebbero emergere criticità di medio periodo nel caso in cui si registrassero ritardi nell'iter di approvazione della trasformazione urbanistica e di autorizzazione alla costruzione.

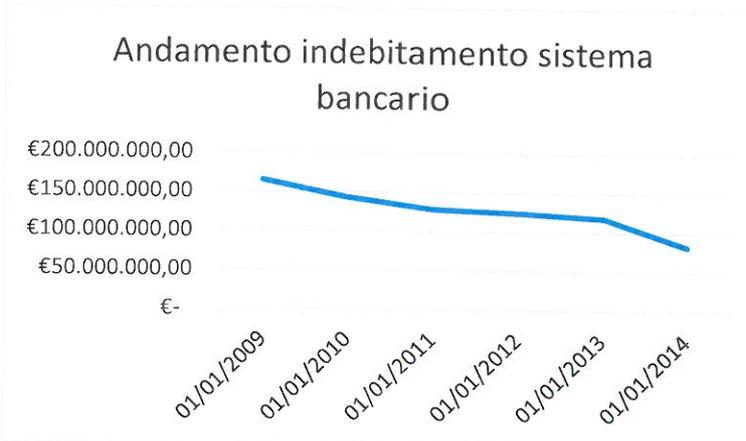
**Personale dipendente**

Il personale, in forza alla data del 30 giugno 2014, con contratto a tempo indeterminato, risulta pari a 12 unità (3 quadri e 9 impiegati).

Non son previsti inserimenti di nuovo personale nell'anno 2014.

**Analisi indebitamento**

Nel corso del 2014 coerentemente con gli obiettivi prospettati nel business plan è proseguita l'attività di riduzione dell'indebitamento del gruppo Spim. La società beneficia nel periodo di minori costi finanziari per interessi passivi grazie al favorevole andamento dei tassi.



Di seguito si riporta tabella di sintesi dell'indebitamento del gruppo al 30/06/2014:

- ✚ Mutuo Banca OPI (euribor 6m + 0,50 bp) scadenza 2019 a copertura acquisto Via Giotto e Via Semini 2001). Residuo capitale al 30.06.2013: € 9.185.629.
- ✚ Lease Back Matitone stipulato il 30.12.2003, importo originario € 70.920.000 a 20 anni (euribor 6m + 1,038%). Residuo capitale al 30.06.2014 : € 45.021.204.
- ✚ Leasing Matitone stipulato il 13.04.2007, importo originario € 32.948.322 (base 25 €/mil + iva e ip.cat.) 33 canoni semestrali (euribor 6m + 1,038%): possibilità di versamento di canoni aggiuntivi per un importo pari ai proventi derivanti dalla dismissione dei beni conferiti in aumento di capitale. Residuo capitale al 30.06.2014: € 10.903.824.
- ✚ Mutuo acquisto rimesse AMI stipulato il 30.06.2008, importo totale € 33.401.730, 4 anni preammortamento. Residuo capitale al 30.06.2014: € 0. Spim coobbligata con AMT nel debito.
- ✚ Mutuo Banca Carige (euribor 6m + 0,79%) scadenza 2038, preammortamento sino 31.12.2009. Ammontare concesso € 13.750.000,00. Residuo capitale al 30.06.2014: € 12.443.676 (erogato 100%).
- ✚ Mutuo Banca Carige euribor 6m + 1,00%) scadenza 2038, preammortamento sino 31.12.2009. Acceso il 26.06.2008 per oneri completamenti. Ammontare concesso € 4.750.000,00. Residuo capitale al 30.06.2014: € 4.444.228.

L'indebitamento totale al 30/06/2014 risulta pertanto pari ad € 81.998.564.

L'indebitamento della società che al 31/12/2008 risultava pari ad € 167.827.687 risulta così al 30/06/2014 ridotto di oltre il 50%.



L'INDEBITAMENTO DEL GRUPPO È STATO RIDOTTO A PARTIRE DAL 2009 DI OLTRE IL 50%

### **Principali rischi e incertezze**

Le principali tipologie di rischio e incertezze che generalmente vengono monitorate dalla Società riguardano il rischio operativo - rappresentato dai rischi legati all'andamento delle vendite degli immobili- e i rischi finanziari. I principali rischi a cui la Società è sottoposta sono di seguito sintetizzati.

#### **Rischio di mercato**

Rappresenta il rischio che il valore delle attività e delle passività o i flussi di cassa futuri possano fluttuare in seguito alla variazione dei prezzi del mercato ed è legato all'andamento del mercato immobiliare. Nella fattispecie il rischio risente in particolar modo all'andamento delle vendite degli immobili, che potrebbe risentire negativamente dell'attuale situazione di crisi del mercato immobiliare. Il rischio di prezzo dipende in prevalenza da come volgerà l'attuale crisi nel mercato immobiliare.

Un altro rischio potenziale è rappresentato dalla variazione dei tassi d'interesse su debiti bancari a tasso variabile, con conseguente appesantimento degli oneri finanziari. Nel breve periodo non sono tuttavia previsti rilevanti variazioni dei tassi d'interesse.

#### **Rischio di liquidità**

Rappresenta il rischio che le risorse finanziarie della Società non siano adeguate a far fronte all'attività operativa e al rimborso delle passività assunte. Le attuali disponibilità liquide della società e le previsioni di budget per il prossimo triennio appaiono adeguate alle esigenze della società nel medio periodo.

#### **Rischio di credito**

Rappresenta sia il rischio di inadempimento delle obbligazioni assunte dai clienti sia il rischio connesso ai normali rapporti commerciali. I crediti verso clienti discendono esclusivamente dai canoni di locazione mensilmente addebitati ai conduttori: la Società ha sempre effettuato una gestione del credito attivando le necessaria attività di sollecito e recupero sia stragiudiziale che giudiziale e effettuando accantonamenti nell'apposito fondo di rettifica attraverso una analisi nominativa delle posizioni, pertanto, allo stato attuale, non esiste una esposizione al rischio di credito.

S.P.Im. S.p.A.

**BILANCIO SEMESTRALE 2014**

<b>STATO PATRIMONIALE</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>30/06/2014</b>
<b>ATTIVO</b>		
<b>A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>	-	-
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<b>I IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>		
1 Costi di impianto e di ampliamento	-	-
2 Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicita'	-	-
3 Diritti di brevetto	-	-
4 Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	-	-
5 Avviamento	-	-
6 Immobilizzazioni in corso	-	-
7 Altre	18.008,00	19.271,00
	<b>18.008,00</b>	<b>19.271,00</b>
<b>II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>		
1 Terreni e fabbricati	34.738.567,00	34.091.492,11
2 Impianti e macchinario	3.451.739,00	3.291.027,70
3 Attrezzature industriali e commerciali	-	-
4 Altri beni	192.525,00	170.656,02
5 Immobilizzazioni in corso ed acconti	2.613.945,00	2.613.945,38
	<b>40.996.776,00</b>	<b>40.167.121,21</b>
<b>III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>		
1 Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	58.778.604,00	58.858.604,32
b) imprese collegate	78.500,00	78.500,00
	<b>58.857.104,00</b>	<b>58.937.104,32</b>
2 Crediti		
a) verso imprese controllate	0,00	0,00
d) verso altri	4.540,00	4.632,83
	<b>4.540,00</b>	<b>4.632,83</b>
3 Altri titoli (Depositi cauzionali)	-	-
4 Azioni proprie	-	-
	-	-
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>99.876.428,00</b>	<b>99.128.129,36</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
<b>I Rimanenze: Immobili da rivendere</b>	<b>17.563.943,00</b>	<b>17.264.310,78</b>
<b>II CREDITI</b>		
1 verso clienti	129.119,00	427.560,67
2 verso imprese controllate	8.504.717,00	7.987.463,81
3 verso imprese collegate	377.548,00	496.608,51
4 verso controllanti	45.911,00	3.017.116,90
4bis crediti tributari	2.411.956,00	1.591.824,29
4ter imposte anticipate	970.012,00	970.011,79
5 verso altri	73.671,00	28.652,34
	<b>12.512.934,00</b>	<b>14.519.238,31</b>
<b>III ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZA.</b>	-	-
<b>IV DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>		
1 Depositi bancari e postali	13.248.439,00	10.308.932,88
2 Denaro e valori in cassa	-	-
	13.248.439,00	10.308.932,88
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>43.325.316,00</b>	<b>42.092.481,97</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>		
a) Costi sospesi	-	-
b) Ratei ed altri risconti	11.513.465,00	10.951.763,17
	11.513.465,00	10.951.763,17
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>154.715.209,00</b>	<b>152.172.374,50</b>

S.P.Im. S.p.A.

**BILANCIO SEMESTRALE 2014****STATO PATRIMONIALE****PASSIVO**

<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>			
I	CAPITALE	136.324.000,00	136.324.000,00
III	RISERVA DA ARROTONDAMENTO	1,00	-
IV	RISERVA LEGALE	629.814,00	629.813,97
VI	RISERVE STRAORDINARIA	1.373.395,00	1.373.394,99
VII	ALTRE RISERVE	(1.350.506,00)	(1.350.505,87)
VIII	UTILI (PERDITE) PORTATE A NUOVO	(13.302.352,00)	(13.802.058,29)
VIII	RIPIANAMENTO IN CORSO D'ANNO	0,00	0,00
IX	UTILI (PERDITE) DELL'ESERCIZIO	(499.707,00)	(1.372.662,14)
		<b>123.174.645,00</b>	<b>121.801.982,66</b>
	CAPITALE DI TERZI	-	-
	PERDITE PORTATE A NUOVO	-	-
	UTILE (PERDITA DI TERZI)	-	-
	PATRIMONIO NETTO DI TERZI	-	-
	<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>123.174.645,00</b>	<b>121.801.982,66</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>			
		<b>255.603,00</b>	<b>255.603,45</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>			
		<b>286.026,00</b>	<b>302.800,10</b>
<b>D) DEBITI</b>			
1	Obbligazioni	-	-
4	Debiti verso banche	26.996.996,00	26.073.534,14
5	Debiti verso altri finanziatori	-	-
6	Acconti	-	-
7	Debiti verso fornitori	575.946,00	724.494,02
9	Debiti verso imprese controllate	2.333.708,00	1.305.702,95
10	Debiti verso imprese collegate	-	797.110,46
11	Debiti verso controllanti	73.307,00	10.995,85
12	Debiti tributari	424.045,00	417.412,94
13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	41.537,00	41.095,56
14	Altri debiti	354.246,00	305.489,09
		<b>30.799.785,00</b>	<b>29.675.835,01</b>
<b>E) RATEI E RISCOINTI</b>			
a)	aggi di emissione su prestiti	-	-
b)	ratei e altri risconti	199.150,00	136.153,28
		<b>199.150,00</b>	<b>136.153,28</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>			
		<b>154.715.209,00</b>	<b>152.172.374,50</b>

S.P.Im. S.p.A.

BILANCIO SEMESTRALE 2014  
CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	31/12/2013	30/06/2014	Previsione 2014	Budget 2014	Δ Pre /Budget
1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni					
a) ricavi per vendite di immobili	23.085.383,00	300.000,00	2.950.000,00	3.250.000,00	- 300.000,00
b) proventi immobiliari	6.461.697,00	3.211.921,16	6.115.272,32	6.499.366,00	- 384.093,68
c) riaddebito costi					
2 Variazioni delle rimanenze di immobili da rivendere	(21.718.664,00)	(299.632,00)	2.639.401,00	2.939.401,00	300.000,00
5 Altri ricavi e proventi	2.582.429,00	859.374,57	1.718.749,14	1.638.774,00	79.975,14
	<b>10.410.845,00</b>	<b>4.071.663,73</b>	<b>8.144.620,46</b>	<b>8.448.739,00</b>	<b>- 304.118,54</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>					
6 per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(20.528,00)	(7.349,67)	(14.699,34)	(16.206,00)	1.506,66
6 bis per immobili da rivendere	(702.758,00)	(7.480,31)	(14.960,62)	(90.000,00)	75.039,38
7 per servizi	(1.899.491,00)	(841.809,72)	(1.839.000,00)	(1.842.375,00)	3.375,00
8 per godimento di beni di terzi	(4.642.908,00)	(2.311.620,97)	(4.623.241,94)	(4.940.287,00)	317.045,06
9 per il personale:					
a) salari e stipendi	(419.567,00)	(209.245,85)	(430.000,00)	(430.000,00)	-
b) oneri sociali	(126.808,00)	(63.805,37)	(134.728,00)	(134.728,00)	-
c) trattamento di fine rapporto	(37.015,00)	(18.598,37)	(37.054,00)	(37.054,00)	-
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-	-	-	-
e) altri costi	(3.657,00)	-	(1.975,00)	(1.975,00)	-
10 Ammortamenti e svalutazioni					
ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	(8.248,00)	(4.407,00)	(8.814,00)	(9.048,00)	234,00
ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	(1.997.052,00)	(853.405,00)	(1.706.810,00)	(1.740.377,00)	33.567,00
svalutazioni crediti dell'attivo circolante	(347.579,00)	(55.000,00)	(110.000,00)	(110.000,00)	-
13 Altri accantonamenti	-	-	-	-	-
14 Oneri diversi di gestione	(1.991.935,00)	(995.604,90)	(1.991.209,80)	(1.672.437,00)	(318.772,80)
	<b>(12.197.545,00)</b>	<b>(5.368.327,16)</b>	<b>10.912.492,70</b>	<b>11.024.487,00</b>	<b>111.994,30</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>(1.786.700,00)</b>	<b>(1.296.663,43)</b>	<b>(2.767.872,24)</b>	<b>(2.575.748,00)</b>	<b>(192.124,24)</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>					
15 Proventi da partecipazioni					
dividendi da imprese controllate	-	-	3.657.500,00	3.657.500,00	-
16 Altri proventi finanziari					
interessi e commissioni da altri e proventi vari	208.327,00	82.239,24	164.478,48	266.644,00	- 102.165,52
17 Interessi ed oneri finanziari					
interessi e commissioni da altri e oneri vari	(602.899,00)	(146.737,76)	(293.475,52)	(387.772,00)	94.296,48
<b>Totale proventi ed oneri finanziari</b>	<b>(394.572,00)</b>	<b>(64.498,52)</b>	<b>3.528.502,96</b>	<b>3.536.372,00</b>	<b>(7.869,04)</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>					
19 Svalutazioni					
a) di partecipazioni	-	-	-	-	-
<b>Totale delle rettifiche</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI</b>					
20 Proventi	2.487.253,00	240,90	100.000,00	100.000,00	-
21 Oneri	(65.679,00)	(11.741,09)	(100.000,00)	(100.000,00)	-
<b>Totale delle partite straordinarie</b>	<b>2.421.574,00</b>	<b>(11.500,19)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>240.301,00</b>	<b>(1.372.662,14)</b>	<b>760.630,72</b>	<b>960.624,00</b>	<b>(199.993,28)</b>
Imposte sul reddito dell'esercizio	(740.008,00)	-	282.877,36	345.369,00	62.491,64
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(499.707,00)</b>	<b>(1.372.662,14)</b>	<b>477.753,36</b>	<b>615.255,00</b>	<b>(137.501,64)</b>

**sviluppo genova s.p.a.**

**SVILUPPO GENOVA S.p.A**  
**Sede di Genova, via Martin Piaggio 17- 7**  
**R.I. Genova, C.F. e P. IVA 03669800108 – R.E.A. 368646**  
**Capitale Sociale Euro 5.164.500,00 i.v.**

**Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Gestione**

Signori Azionisti,

Il bilancio 2013, redatto in conformità ai disposti del Codice Civile che sottoponiamo al Vostro esame, le cui variazioni rispetto all'esercizio 2012 sono più dettagliatamente analizzate nella Nota Integrativa, rappresenta chiaramente ed al meglio delle attuali conoscenze la situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società per l'esercizio chiuso al 31.12.2013.

Con questa relazione desideriamo fornirVi una chiara e veritiera analisi della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico dell'esercizio, nonché l'informativa richiesta dal vigente art. 2428 del Codice Civile e segnalarVi gli aspetti salienti che hanno caratterizzato l'esercizio 2013 e le prospettive per i prossimi esercizi.

Il bilancio dell'esercizio 2013, posto alla Vostra attenzione per l'approvazione, rileva un utile ante imposte di Euro 223.307 (2012: Euro 209.140). Le imposte determinate sulle base delle norme attualmente in vigore, ammontano a Euro 195.843 (2012: Euro 208.750), pertanto, il risultato netto evidenzia un utile di Euro 27.465 (2012 utile di Euro 390).

Come evidenziato anche negli esercizi precedenti si ricorda che il ruolo affidato alla Società dai suoi Azionisti pubblici di riferimento, sin dalla sua nascita, volto alla gestione di complesse operazioni immobiliari di trasformazione territoriale, aventi come obiettivo quello di favorire e sviluppare gli insediamenti sul territorio di attività industriali e delle conseguenti ricadute occupazionali, prescinde, in un certo qual modo, dal mero risultato economico aziendale, che deve comunque garantire la "sopravvivenza operativa".

3 

Appare infatti evidente che la Società, in virtù delle elevate competenze acquisite nella pianificazione e realizzazione di importanti e complesse opere nel settore della valorizzazione e bonifica delle aree industriali e in quello della realizzazione di infrastrutture, ha come "mission", aldilà dei risvolti ed impatti sul conto economico, quella di portare a termine i processi di trasformazione territoriale nei tempi e costi preventivati, rispettando rigorosamente tutti gli adempimenti burocratici e gli indirizzi formulati dagli Enti pubblici interessati.

Qui di seguito si elencano i più importanti avvenimenti che hanno contraddistinto l'esercizio 2013.

#### **Lavori nell'area ex Ilva di Ge-Cornigliano**

Nell'esercizio in esame la principale attività sviluppate sulle aree ex Ilva di Ge-Cornigliano sono state:

*"Strada urbana di scorrimento a mare" (valore appaltato pari a Euro 68.5 milioni).*

Per tale opera, che ha raggiunto a fine 2013 una percentuale di avanzamento complessiva del circa 64% (circa 35% a fine 2012), i lavori hanno riguardato:

- il sostanziale completamento delle opere strutturali del viadotto di Ponente e del ponte sul Polcevera;
- l'avanzata esecuzione della bonifica bellica in sponda sinistra del Polcevera, propedeutica ad attivare i grossi lavori di viabilità;
- l'allaccio del nuovo binario provvisorio della linea ferroviaria c.d. "Sommergibile" propedeutica alla demolizione dei binari al fine di consentire la costruzione delle fondazioni del viadotto di levante;
- l'esecuzione di due sottopassi ferroviari di collegamento con la viabilità ordinaria.

Per quanto concerne invece gli interventi sulle altre infrastrutture viarie e sulla riqualificazione del quartiere di Cornigliano si registra:

- la conclusione dell'iter approvativo della viabilità di sponda sinistra del torrente Polcevera;

- il completamento della progettazione definitiva/esecutiva relativa:
  - all'ampliamento di Lungomare Canepa;
  - alla viabilità accesso est Iva;
  - al collegamento tra la strada urbana di scorrimento e il casello di Genova Aeroporto (c.d. Lotto 10);
  - al restauro del ninfeo di villa Serra;
  - alla riqualificazione dei giardini Melis;
- la chiusura dei lavori di riqualificazione urbana, restauro e risanamento conservativo di Villa Serra;
- la prosecuzione dei lavori e della progettazione della viabilità in sponda destra del Polcevera.

**Stipula nuovo contratto preliminare di compravendita con Ikea Italia Retail Srl**

Come noto, a fine giugno 2013, con l'ottenimento dell'autorizzazione a procedere da parte di vari Comitati Ikea, tenutisi a livello Europeo, è stato stipulato con quest'ultima il nuovo "Contratto preliminare condizionato di compravendita".

L'accordo, non più condizionato a nessun particolare vincolo ostativo, ma soggetto a condizioni sospensive che si devono realizzare entro il 30 giugno 2014 - termine comunque prorogabile anche più volte per un periodo massimo di 12 mesi - prevede l'incarico a Sviluppo Genova dello svolgimento:

- di tutte le attività amministrative e burocratiche volte ad ottenere, da parte degli Enti pubblici competenti, l'approvazione dell'ampliamento della superficie di vendita dell'attuale insediamento IKEA, mediante il rilascio dei pertinenti titoli urbanistici, edilizi e commerciali (di fatto tali pratiche sono già state espletate);
- delle attività tecniche (progettazione, collaudo, validazione, direzione lavori, ecc.) e dei lavori operativi inerenti in estrema sintesi:
  - la demolizione dei due edifici industriali fatiscenti presenti sull'area;



- lo sbancamento di parte dell'area per la realizzazione di un parcheggio provvisorio in superficie;
- lo smaltimento del terreno e dei detriti;
- lo spostamento di un tratto del canale di drenaggio urbano e della rete nera;
- la realizzazione di due nuovi pozzi d'acqua a servizio dell'Ilva e la dismissione dei due preesistenti.

Il prezzo del complesso immobiliare che Ikea corrisponderà a Sviluppo Genova al termine dei lavori (contrattualmente fissato per il 31 dicembre 2016 ma che si prevede di terminare almeno 12 mesi prima), salvo le proroghe previste contrattualmente, e subordinatamente all'ottenimento, entro il 30.06.2014, delle titolarità edilizie e commerciali concordate, è stato fissato in complessivi 13.3 Mil/Euro (8.3 Mil/Euro a fronte della compravendita del complesso immobiliare e 5.0 Mil/Euro per i lavori sopramenzionati) di cui:

- 7.8 Mil/Euro già erogati anticipatamente, a fronte del rilascio di fideiussione bancaria;
- 3.0 Mil/Euro saranno corrisposti entro 6 mesi dalla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica (prevista per fine giugno 2014);
- 2.5 Mil/Euro (+ eventuale conguaglio) alla stipula del contratto definitivo.

#### **Vendita terreno sito a Genova-San Quirico al Cociv**

Dopo lunga trattativa con il Consorzio COCIV (General Contractor incaricato da Rete Ferroviaria Italiana R.F.I. della realizzazione dei lavori ferroviari tratta AV/AC Terzo Valico dei Giovi) si è raggiunto un accordo nel giugno 2013 - rogito effettuato a dicembre 2013 - per la cessione di un'area inutilizzata sita a Ge-San Quirico di circa 9.300 mq. per un valore di Euro 1.000.000.

L'area oggetto di esproprio costituiva una piccola parte di un complesso più grande (circa 37.000 mq.) e ricadeva in zona urbanistica destinata parzialmente all'insediamento industriale, su cui era stata predisposta una perizia di parte che stimava il valore dell'area in linea con quello di cessione al Cociv.



A fronte di una prima offerta di circa Euro 57.000 da parte del Cociv era stata presentata istanza avanti la Corte d'Appello di Genova, allegando la perizia sopramenzionata, al fine di ottenere una corretta valutazione delle aree espropriate. A tale richiesta il Consorzio Cociv e RFI nell'aprile 2013 avevano fatto ricorso e chiesto il rigetto dell'istanza.

Nel giugno 2013 si arrivava alla chiusura transattiva della vertenza ottenendo in pratica il totale riconoscimento del valore peritale.

A fronte di tale cessione la Società ha realizzato una plusvalenza di circa Euro 0.9 milioni.

**Accordi commerciali e studi di fattibilità inerenti il recupero e la valorizzazione di due complessi immobiliari dismessi.**

**\*Edificio Ex-Nira**

Dopo lunga e laboriosa trattativa, è stato sottoscritto il 01.08.2013. un "Accordo quadro" con un importante Gruppo privato in base al quale Sviluppo Genova ha, dopo aver elaborato una progettazione di massima e predisposto un articolato "master plan", inoltrato una lettera "Proposta irrevocabile condizionata all'acquisto del compendio immobiliare c.d. ex Nira" al Comune di Genova impegnandosi, per conto del gruppo torinese, all'acquisto del complesso immobiliare per un corrispettivo pari all'ultimo prezzo d'asta (due aste andate deserte), solo se saranno ottenute determinate condizioni sulla destinazione urbanistica del sito e sul suo accesso viario.

Nel febbraio 2014 la proposta è stata integrata inserendo anche la disponibilità all'acquisizione del c.d. Padiglione C.

Nel caso di accettazione dell'offerta da parte del Comune è stato stabilito l'affidamento a Sviluppo Genova, da parte del Gruppo torinese, di importanti attività amministrative e tecniche/progettuali che produrranno positivi effetti sul conto economico della Società nel prossimo triennio.

7A

**\*Area ex Tubighisa a Cogoleto**

Su tale importante operazione immobiliare, nel corso del 2012 e 2013, la Società ha sviluppato, per conto di un'impresa interessata, uno "studio di fattibilità" ed ha definito con il Comune di Cogoleto un "Protocollo d'intesa" che prevede, oltre che alla condivisione dello studio e alla fattiva reciproca collaborazione per il recupero dell'area e alla sua trasformazione urbanistica, il conferimento a Sviluppo Genova, a garanzia del buon esito dell'operazione, di un "placet" che legittima di fatto la Società a predisporre, in condivisione con la municipalità locale, tutta la documentazione tecnico/progettuale, amministrativa e ambientale funzionale alla completa realizzazione dell'opera.

Al momento, è in fase di trattativa un accordo con una società privata, disponibile ad acquistare l'area dal Gruppo Saint-Gobain (circa 55.000 mq. a pochi metri dal mare) – sono in fase di definizione alcune verifiche in materia ambientale – con l'impegno di affidare a Sviluppo Genova l'elaborazione della documentazione tecnica-progettuale finalizzata al buon esito dell'operazione. Tale eventuale incarico riveste particolare importanza, oltre che per la sua entità, anche per le positive ricadute professionali che ne deriverebbero.

oooooooooooooooooooooooooooo

Oltre agli avvenimenti precedentemente descritti e prima di passare ad illustrare l'andamento gestionale dell'esercizio in esame si riepilogano sinteticamente e in ordine cronologico i fatti più salienti portati all'esame del Consiglio di Amministrazione, che hanno contraddistinto il corso del 2013:

**FEBBRAIO 2013:**

- stipula di una "Scrittura Privata di Transazione" con l'ATI appaltatrice dei lavori della "Strada urbana di scorrimento a mare" per la quale a fronte del riconoscimento all'ATI di Euro 4.3 milioni (riserve formulate all'epoca circa Euro 16 milioni) quest'ultima si impegna per il futuro al rispetto delle tempistiche ed a



tutta una serie di comportamenti che dovrebbero tenere indenne la stazione appaltante da future rivendicazioni;

- firma di un "Protocollo di Intesa" con il Comune di Cogoleto, volto alla condivisione di uno studio di fattibilità avente come obiettivo la valorizzazione ed il recupero dell'area industriale dismessa c.d. ex Tubighisa (circa 54.000 mq. limitrofi al mare di proprietà del Gruppo Saint Gobain), che di fatto legittima Sviluppo Genova quale soggetto attuatore della valorizzazione e commercializzazione dell'area;
- rinvio approvazione bilancio 2012 a 180 giorni in attesa di definitiva delibera, da parte del comitato Ikea Europe, in merito alla compravendita dell'area di proprietà di Sviluppo Genova, limitrofa all'attuale centro commerciale Ikea, dopo l'effettuazione di importanti lavori.

#### **APRILE 2013:**

- approvazione del Progetto di Bilancio chiuso al 31.12.2012 corredato dalla Nota Integrativa e dalla Relazione sulla Gestione, e convocazione dell'Assemblea ordinaria dei Soci a fine giugno;
- esame della relazione emessa dall'Organismo di Vigilanza (D.Lgs: 231/01) per l'anno 2012 che non segnala particolari anomalie;

#### **MAGGIO 2013:**

- richiesta di un parere preventivo all'Autorità di Vigilanza Contratti Pubblici (AVCP) in merito alle modalità (conferimento lavori direttamente all'ATI esecutrice dei lavori della strada a mare o effettuazione di una nuova gara) di assegnazione dei lavori (circa Euro 18.3 milioni) viari di collegamento della "Strada urbana di scorrimento a mare" con il casello autostradale di Ge-Aeroporto (c.d. Lotto 10);
- accordo con un Gruppo privato torinese per presentare un offerta di acquisto dell'immobile c.d. ex Nira al Comune di Genova;



- trasformazione di un finanziamento a breve di Euro 4 milioni in mutuo ipotecario decennale (ipoteca sull'area c.d. ex Colisa);

#### GIUGNO 2013:

- stipula di un nuovo "Contratto preliminare condizionato di compravendita" con Ikea nei termini precedentemente riferiti;
- ottenimento dell'autorizzazione alla vendita del terreno di Ge - San Quirico al Cociv per Euro 1 milione;
- viene illustrato il Preconsuntivo 2013 e il Piano Previsionale 2014-2016 che, oltre a fornire un'informativa sulle strategie e sulle prospettive di sviluppo, mostra i risultati attesi dalle attività in portafoglio, da quelle considerate di probabile acquisizione e da quelle presunte. Si sottolinea quale condizione essenziale per la vita della Società il rinnovo del "Mandato a Gestire" da parte di Società per Cornigliano in scadenza a fine 2013. Negli anni di Piano il risultato economico, considerata una sola commessa di nuova acquisizione (c.d. ex Nira) e la ritenuta probabile locazione dell'area Colisa a Società Autostrade, resta in sostanziale equilibrio;

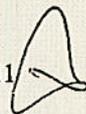
#### OTTOBRE 2013

- si riferisce, a conferma della legittimità del licenziamento per giusta causa, sul positivo esito (sentenza del luglio 2013) della causa di lavoro con l'ex Direttore Amministrativo;
- si commenta l'evasiva comunicazione pervenuta da parte dell'AVCP (Autorità di Vigilanza Contratti Pubblici) in merito alle modalità di assegnazione lavori del Lotto 10. Di conseguenza, alla luce dell'impossibilità di aprire un nuovo cantiere sulla stessa area, o si affida in via diretta il "lotto 10" all'impresa che sta completando i lavori della "strada a mare", oppure si devono differire tali lavori con l'effetto di ritardare di almeno 12 mesi la piena funzionalità di questa opera.



A tutela dell'operato della Società, prima di prendere una qualunque decisione in merito veniva deciso, in considerazione della complessità giuridica dell'argomento, di effettuare urgentemente un incontro con il legale, i membri della Commissione di Garanzia e le Autorità locali preposte;

- viene presentata la situazione extra-contabile di bilancio chiusa al 30 giugno 2013 che rileva un risultato prima delle imposte di Euro 0.3 milioni che, al netto delle imposte, determina un utile netto di Euro 0.1 milioni;
- si prende atto della sottoscrizione, dopo lunga trattativa, di un "Accordo quadro" con un Gruppo privato in merito all'operazione immobiliare c.d. ex Nira in base al quale Sviluppo Genova, per conto del privato, ha inoltrato una lettera "Proposta irrevocabile condizionata all'acquisto del compendio immobiliare ex Nira" al Comune di Genova impegnandosi, con validità dell'offerta di 120 giorni, all'acquisto del complesso immobiliare, per un corrispettivo pari all'ultimo prezzo d'asta (due aste andate deserte), solo se saranno ottenute determinate condizioni;
- a seguito di un invito da parte del Sindaco a tutte le Società controllate dal Comune di Genova, nella quale le partecipate sono state chiamate a dare un fattivo e concreto contributo per la ricollocazione del personale in esubero della Fiera di Genova SpA, la nostra Società aveva dato disponibilità all'assunzione di una figura tecnica (individuato un geometra), a tempo determinato e per un periodo di 18 mesi. Si è poi convenuto con Fiera di Genova che, in seguito a richiesta del geometra, lo stesso sarebbe stato distaccato, anziché assunto, presso Sviluppo Genova negli stessi termini e condizioni già convenuti;
- si riferisce in merito al credito residuo in essere, per un valore di circa 1.3 Euro/mil. (oltre IVA), nei confronti di Società per Cornigliano relativo alle attività di progettazione (preliminare e definitiva) svolte in varie fasi dalla Società nel periodo 2008/2012, in base ad un Accordo del 19.07.2007 tra Autorità Portuale di Genova (APG), Società per Cornigliano (SPC) e Sviluppo Genova (SG).



Gli addebiti fatturati a SPC - secondo modalità concordate sulla base di un separato accordo - e da quest'ultima rifatturati, con un ricarico, ad APG, in funzione delle attività svolte, è stato "messo in discussione" da SPC;

Il credito in oggetto, che nasce sostanzialmente dal maggior corrispettivo contrattualmente spettante per il maggior costo dell'opera - passata dai circa 23.5 Euro/mil. originari ad un consuntivo di circa 43 Euro/mil. e per la cui fatturazione e accertamento contabile SG aveva ottenuto un inconfutabile parere legale - non era mai stato messo in discussione da APG-SPC.

Si era pertanto in attesa del pagamento da parte di SPC una volta che quest'ultima avesse definito una complessa controversia promossa da APG.

Poiché SPC ha raggiunto con APG un accordo (04/2003), che di fatto "compensa" il credito in oggetto con la rinuncia da parte di APG al contenzioso, ci viene richiesto "considerato il mutato quadro complessivo" di ridefinire i rapporti tra di noi".

A fronte di tale richiesta SG ha ribadito, per tutti i motivi evidenziati, la totale validità del proprio credito.

#### DICEMBRE 2013

- con riferimento al "Contratto di Mandato" con Società per Cornigliano in scadenza a fine 2013 si informa che è stata inviata a quest'ultima una lettera, in cui, dopo aver fatto la situazione complessiva delle attività tecniche ed operative svolte da Sviluppo Genova si chiedono raggugli in merito al rinnovo del contratto fatto salvo, ovviamente, il regolare svolgimento delle attività secondo le modalità contrattuali vigenti;
- si prende atto della richiesta di concordato preventivo ex art. 161, 6 comma L.F. presentata dalla Capogruppo mandataria dell'ATI dei lavori della "Strada urbana di scorrimento a mare" Carena SpA e del subentro di Itinera SpA, in tutti i rapporti giuridici, attivi e passivi intercorrenti con Sviluppo Genova, in seguito



all'acquisizione del ramo d'azienda "Costruzione e prefabbricazione" della Codelfa SpA (socio dell'ATI ed esecutrice dei lavori civili della commessa "Strada urbana di scorrimento a mare");

- in merito ai lavori del Lotto 10 (avente ad oggetto l'esecuzione di tutte le opere, i lavori, i servizi e le forniture necessarie alla realizzazione dell'intervento denominato "Collegamento tra la strada urbana di scorrimento e lo svincolo autostradale di Genova Aeroporto") si è pervenuti alla decisione, sentiti vari pareri legali, di procedere ad assegnare le attività mediante gara d'appalto (importo a base d'asta Euro 18.3 milioni).

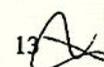
#### PRINCIPALI DATI ECONOMICO PATRIMONIALI

Al fine di meglio comprendere in modo sintetico l'andamento gestionale e finanziario della Società, che commentiamo nel prosieguo della relazione, si fornisce di seguito una sintesi della riclassificazione di Stato Patrimoniale e Conto Economico per l'esercizio 2013 ed il suo raffronto con l'anno precedente. Tutti i dati sono comunque analizzati e descritti più analiticamente nella Nota Integrativa e Allegati.

	Euro/000			Var.
	2013	2012	Var.	%
<b>Dati reddituali</b>				
Valore della produzione	24.738	26.729	-1.991	-7,4
Margine operativo lordo (*) – EBITDA	503	573	-70	-12,2
Risultato operativo – EBIT	456	568	-112	-19,7
Ammortamenti e svalutazioni	(47)	(5)	-42	-840
Proventi (oneri) finanziari	(233)	(429)	+196	+45,7
Utile (perdita) dell'esercizio	27.5	0.4	+27.1	-
<b>Cash-flow (**)</b>	1.262	8.737	-7.475	-85,6
<b>Dati patrimoniali e finanziari</b>				
Capitale sociale	5.164	5.164	0	-
Patrimonio netto	4.273	4.245	+28	+0,7
Disponibilità nette (indeb.netto)	(6.783)	(8.045)	-1.262	-15,7
<b>Dipendenti al 31.12 (n.)</b>	24	26	-2	-7,7

(\*) comprensivo degli oneri diversi di gestione.

(\*\*) nel 2012 il decremento era legato all'anticipo di circa 7.8 Euro/mil. ricevuto da Ikea.

13 

### INDICI PATRIMONIALI ED ECONOMICI

Si evidenziano di seguito alcuni fra i più significativi indici patrimoniali ed economici ottenuti nell'arco del 2013 e confrontati con quelli del 2012.

<i>Indici Finanziari ed Economici Dati in Euro Migliaia</i>	<i>31/12/2013</i>	<i>31/12/2012</i>
	Grado di Indebitamento finanziario	1,6
ROS (Risultato Operativo/Ricavi Operativi)	1,8%	2,1%

### SITUAZIONE DELLA SOCIETA' E ANDAMENTO DELLA GESTIONE

I ricavi conseguiti dalla Società nel corso del 2013, pari a circa 23.6 milioni di Euro (2012: circa 26.7 milioni di Euro), sono totalmente attribuibili alle attività, già descritte nelle premesse, di bonifica ed infrastrutturazione sviluppate a Ge-Cornigliano per conto delle mandanti ANAS e Società per Cornigliano, nonché alla vendita di un terreno sito a Ge-San Quirico al Cociv.

Occorre ricordare che nonostante la riduzione del fatturato (-12%), rispetto all'anno 2012, la tipologia di addebito alla committente Società per Cornigliano (costi dei lavori e servizi esterni sostenuti riaddebitati alla pari, mentre il costo del personale impiegato sulla commessa viene attribuito con il ricarico di una predefinita percentuale, ad indennizzo delle spese generali, e di un piccolo margine) determina comunque dei risultati che nella fattispecie rimangono, in un certo qual modo, scollegati dal fatturato conseguito in quanto l'impegno di personale risulta sostanzialmente allineato a quello dell'analogo periodo 2012.

Oltre a quanto già ampiamente descritto nelle premesse sulla commessa Ikea, l'attività sviluppata nel corso del 2013 ha riguardato principalmente il completamento della laboriosa documentazione tecnico-amministrativa volta all'ottenimento, da parte degli Enti pubblici preposti, della licenza edilizia necessaria per procedere all'ampliamento dell'attuale centro commerciale nonché la demolizione, praticamente completata a fine 2013, di due grossi edifici industriali dismessi siti sull'area.

-----

In merito invece all'area di proprietà denominata ex Colisa (circa 80.000 mq. a Genova-Campi), acquistata nel luglio 2010 dall'Autorità Portuale di Genova, per un importo di circa 4.6 milioni di Euro, già bonificata e destinata, sulla base del P.U.C. approvato dal Comune, ad insediamento industriale/commerciale, la Società è sempre in attesa del riscontro da parte di Società Autostrade che si è impegnata ad affittare tutta l'area, per insediarvi il cantiere principale dei grossi lavori autostradali relativi alla c.d. "Gronda", una volta ottenute le ultime autorizzazioni a procedere.

Poiché a breve gli enti pubblici preposti dovrebbe deliberare in merito, nel caso in cui la decisione non fosse favorevole, la Società ha già predisposto uno studio di fattibilità su una ipotesi di un utilizzo ludico del territorio ed è pertanto già pronta ad attivarsi concretamente per la ricerca di un investitore privato. Nella trattativa con Società Autostrade la proposta sarà valutata considerando, oltre al canone di affitto ed ai lavori infrastrutturali che saranno realizzati sull'area, anche alcune contropartite che si potranno ottenere in termini di affidamenti di attività tecniche che la società potrà svolgere sul territorio comunale.

.....

Per quanto concerne invece le due note operazioni immobiliari di Ronco Scrivia e della ex Cartiera di Voltri si registra per quest'ultima la locazione di ulteriori due locali e la richiesta, da parte di un affittuario, di avere un'opzione di acquisto al termine del contratto di affitto (6 anni).

15 

Per quanto concerne l'area edificabile di Ronco Scrivia (al momento su sei lotti di terreno ne sono stati compromessi/venduti tre) si è in attesa:

- di concordare una richiesta di opzione di acquisto del Lotto 3 (Euro 1.395.300), in attesa dell'avvio di una nuova attività industriale;
- di un positivo effetto "traino" scaturente dall'imminente inizio dei lavori sull'area.

In merito alle due operazioni immobiliari sopramenzionate occorre sottolineare il perdurare, anche nel 2013, di una situazione di grave crisi del mercato immobiliare e della piccola/media imprenditoria aggravata, oltre che dalla penuria di liquidità registrata dal settore industriale, soprattutto dalla rigidità da parte del sistema bancario nella concessione di finanziamenti a medio - lungo termine.

A ciò bisogna poi aggiungere i vincoli richiesti dalla normativa utilizzata per ottenere la concessione di finanziamenti a fondo perduto (c.d. Obiettivo II) che prevede la cessione (per un periodo di 10 anni dalla data di completamento dei lavori) dei locali/aree industriali solo a particolari tipi di imprese (piccola e media impresa artigianale).

Sulle due commesse iscritte alla voce "Rimanenze", per le quali due recenti perizie esterne attestano l'adeguatezza del valore contabilizzato con quello di mercato, si registra:

#### Cartiera di Voltri

A fine 2013 la situazione complessiva della commessa (valutata al costo al netto del contributo e già svalutata in passato per circa 360 mila Euro) si può così riassumere:

	Euro/000
Rimanenze al netto dei contributi 31.12.12	3.702
Costi capitalizzati nel 2013	13
Rimanenze al netto dei contributi 31.12.13	3.715

Al momento, considerato anche un fabbricato affittato nel febbraio 2014, i locali in locazione sono quattro, di cui 3 con contratto di "opzione di acquisto" al termine della locazione di 6 anni.

Tale opzione consente all'eventuale affittuario acquirente di ottenere il riconoscimento, sul prezzo di acquisto, del 50% del canone di locazione versato.

Restano ancora da vendere o affittare 4 locali.

#### Ronco Scrivia

Il progetto, consistito nella urbanizzazione di un'area di superficie lorda utile di circa 30.000 mq. (comprensivo di capannoni a destinazione d'uso produttiva) e di circa 19.000 mq di piazzali, risulta suddiviso in 6 lotti, di cui uno ceduto a luglio 2010 e altri due oggetto della sopramenzionata offerta irrevocabile d'acquisto per un importo (Euro 750.000) che è in linea con quello di iscrizione a libro.

La commessa (valutata al costo al netto dei contributi) ha avuto a fine 2013 la seguente movimentazione:

Euro/000	
Rimanenze al netto dei contributi 31.12.2012	3.598
Costi capitalizzati nel 2013	75
<b>Rimanenze al netto dei contributi 31.12.2013</b>	<b>3.673</b>

I prezzi di vendita appaiono sostanzialmente in linea con quelli applicati in altre zone della vallata anche se non particolarmente concorrenziali con quelli di aree industriali site nel basso alessandrino, cedute a prezzi più competitivi (considerata la situazione morfologica dei terreni) e accompagnate da alcune agevolazioni finanziarie concesse dalla Regione Piemonte.

#### Occorre però sottolineare che:

- con le sopramenzionate cessioni e il conseguente avvio dei lavori di edificazione l'area, dopo i primi insediamenti industriali risulterà sicuramente più appetibile;

17

- i vincoli di destinazione imposti da Obiettivo 2 (in decadenza a fine 2017) rappresentano un grosso ostacolo alle vendite in quanto alcuni contatti avvenuti con grosse realtà industriali, che volevano costruire dei magazzini logistici nell'area, non si sono concluse perché le aziende non possedevano i requisiti richiesti dalla normativa.

Bisogna comunque considerare che:

- Ronco Scrivia si trova a meno di 30 minuti dal centro di Genova;
- i terreni sono collocati all'uscita del casello autostradale;
- l'area è già pronta per l'insediamento industriale;
- non vi sono terreni di dimensioni analoghe sia nel territorio genovese che nel comprensorio della Valle Scrivia e, comunque, le poche aree già predisposte per un insediamento industriale (comunque di minore superficie e site in zone periferiche della città a traffico elevato) hanno prezzi molto più elevati.

Tutto ciò fa comunque ritenere reali le possibilità di vendita dell'area, perlomeno ad un prezzo che consenta il recupero dei costi sostenuti, una volta terminata l'attuale generalizzata fase di crisi economica.

Stanziamenti a "Fondi per rischi ed oneri"

A fronte di:

- un contenzioso con l'impresa acquirente di un'area a Ronco Scrivia che rivendica la costruzione del prolungamento di un muro di sostegno;
- due cause di lavoro in via di transazione;

nonché

- rischi connessi ad un'eventuale transazione con SPC per quanto concerne le attività di progettazione svolte per conto di APG;



la Società ha ritenuto prudente accantonare al preesistente fondo rischi (Euro 50.000) un ammontare complessivo di Euro 259.100.

### ANDAMENTO PATRIMONIALE E FINANZIARIO

Per quanto concerne la situazione patrimoniale si segnala, rispetto al 31.12.2013, la riduzione dell'attivo circolante (circa 5.1 Mil/Euro), esclusivamente legata alle tempistiche di fatturazione e incasso nei confronti di Società per Cornigliano. Alla contrazione dei crediti corrisponde una riduzione dei debiti verso fornitori (circa 4.6 Mil/Euro) e verso banche (circa 1.3 Mil/Euro) anche in virtù dell'incasso di 1.0 Mil/Euro per la cessione dei terreni di Ge-San Quirico.

A seguito della trasformazione di un finanziamento di 4.0 Mil/Euro, utilizzato per l'acquisto dell'area c.d. ex Colisa, in mutuo ipotecario di durata decennale, l'indebitamento bancario è stato riclassificato in quota a breve (circa 3.2 Mil/Euro - comprensivo della quota di mutuo in scadenza nel 2014)) e a medio/lungo termine (circa 3.6 Mil/Euro).

Il rimborso del mutuo dovrebbe essere totalmente "fronteggiato" dalla locazione del terreno a Società Autostrade - la Società ha già opzionato l'area in attesa di completare il complesso iter autorizzativo per l'avvio dei lavori - che vi insedierà il cantiere base dei lavori della c.d. Gronda autostradale del Ponente.

Depurando dall'indebitamento tale operazione, si arriverebbe ad un fisiologico valore di debiti finanziari pari a circa 4 milioni di Euro, sostanzialmente originati dalle operazioni immobiliari di Voltri e Ronco Scrivia, di cui abbiamo riferito in precedenza, ma il cui valore immobiliare, iscritto a libro e periziato, si aggira attualmente sui circa 7.4 milioni di Euro.

Al 31.12.2013 si rileva la concessione di fidi bancari sul breve per circa 11.7 Mil/Euro.

19 

## PERSONALE E ORGANIZZAZIONE

L'organico, al 31 dicembre 2013 risultava pari a 24 unità (2012: 26 unità), così costituito:

- 2 dirigenti
- 9 quadri
- 13 impiegati (di cui uno part-time e due a tempo determinato).

Il numero medio dei dipendenti nel periodo è stato pari a 24.5 unità.

Il decremento di due unità rispetto al 31.12.2012 è dovuto alla decisione di rinviare l'assunzione dei due tecnici, i cui contratti a tempo determinato erano arrivati a scadenza al 31/3 c.a., al concretizzarsi di qualche nuova iniziativa immobiliare stante l'attuale critica situazione del comparto.

Il costo del lavoro, in virtù di tale riduzione, è diminuito di una percentuale pari al 2.5%.

La Società, per i motivi già evidenziati nelle premesse, ha in distacco presso di sé per un periodo di 18 mesi (nov. 2013 – aprile 2015) un geometra proveniente dalla Fiera di Genova SpA.

La causa promossa presso il Tribunale Civile di Genova, Sezione lavoro, da parte del precedente Direttore Amministrativo avverso il suo licenziamento per giusta causa (contestazione disciplinare), avvenuto con decisione, basata su pareri legali, da parte del Consiglio di Amministrazione della Società nel gennaio 2009, è giunta a sentenza nel luglio 2013: il ricorso è stato totalmente respinto ed il ricorrente è stato condannato a pagare parzialmente le spese legali.



## QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

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

L'evoluzione dell'ordinamento comunitario e nazionale ha comportato che la natura di società mista pubblico/privata crei dubbi sulla possibilità di prevedere da parte di Soggetti Pubblici – anche Soci – l'affidamento diretto alla Società di attività proprie della sua mission, e coperte dal suo know how, in considerazione del fatto che la Società:

- i) non può definirsi in house;
- ii) non ha scelto i Soci privati con procedura concorrenziale.

Tale difficoltà si è quanto meno in parte ovviata con l'applicazione dell'art. 12, Legge Regionale n. 31/2007, che ammette la cooperazione tra Amministrazioni aggiudicatrici, quale Sviluppo Genova, in quanto organismi di diritto pubblico.

In particolare la norma:

- al comma 1 prevede espressamente il "favor" per le forme di aggregazione e cooperazione tra le amministrazioni aggiudicatrici per l'esercizio di funzioni in materia di appalti;
- al comma 2 indica i principi a cui tali forme devono conformarsi (efficienza, efficacia, economicità e razionalizzazione delle spese);
- al comma 3, ed in funzione degli obiettivi del comma 1, consente la stipula tra amministrazioni aggiudicatrici volte a regolare ogni elemento utile alla programmazione, progettazione, affidamento, esecuzione e/o collaudo, ivi compresa la istituzione di centrali di committenza.

21 

Ciò premesso, in relazione alla sua mission ed al suo know how Sviluppo Genova – soggetto partecipato da Soggetti Pubblici – è in grado di collocarsi come regista e “facilitator” per tutte le operazioni a regia pubblica di grandi trasformazioni territoriali conseguenti alla riconversione e valorizzazione di aree produttive, di complessi immobiliari, di bonifica, ecc. e di tutte le problematiche che ne derivano.

#### **AZIONI PROPRIE**

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

#### **RICERCA E SVILUPPO**

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

#### **SICUREZZA SUL LAVORO**

La responsabilità degli aspetti relativi alla sicurezza sul lavoro e all'osservanza della normativa in materia di tutela dell'ambiente, su tutte le attività della Società, viene svolta da un responsabile alle dirette dipendenze dell'Amministratore Delegato, mentre l'attività di coordinamento della sicurezza nei cantieri è stata affidata a professionisti esterni.

Per i dipendenti di Sviluppo Genova S.p.A. e nei cantieri seguiti dalla Società non si sono registrati incidenti o infortuni significativi sul lavoro nel corso dell'anno 2013.

## TRATTAMENTO DATI SENSIBILI E SICUREZZA DEI DATI PERSONALI

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

In particolare, gli Amministratori, segnalano che il documento programmatico sulla sicurezza, è depositato presso la sede sociale.

## DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE

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

- **Rischi operativi**

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

23 

Con il rinnovo di tale organismo l'incarico per il triennio 2013-2015, in linea con gli indirizzi seguiti dalle altre società pubbliche, è stato attribuito - come consentito dalla recente normativa (Art. 14 della Legge 12/11/2011 n. 183 c.d. Legge di Stabilità) - al Collegio Sindacale.

Attribuendo all'Organismo di Vigilanza le funzioni ed i poteri individuati nel Dlgs. 231/2001 e nel Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo adottato dalla Società sin dal dicembre 2009, Sviluppo Genova ritiene di aver fortemente contribuito a migliorare la propria Corporate Governance, limitando al minimo il rischio dei reati all'interno della Società.

- **Rischi di mercato**

Il prosieguo anche nel 2013 della grave crisi economica, che si è riflessa in particolare modo sul mercato immobiliare rivolto al settore delle piccole e medie imprese, nonché la stretta di accesso al credito e la lievitazione dei tassi di interesse portata avanti dagli istituti bancari in questo ultimo triennio, come già riferito nella parte introduttiva della Relazione, hanno avuto la loro negativa influenza sull'andamento finanziario ed economico per quanto concerne sia:

- il realizzo delle due (Ronco Scrivia e ex Cartiera di Voltri) operazioni immobiliari in portafoglio (si rimanda al commento riportato nel paragrafo "andamento della gestione");
- l'avvio di nuove operazioni immobiliari in quanto, anche se le stesse presentano una buona redditività, gli investitori (operatori immobiliari, imprese edili, banche specializzate, ecc.) hanno al momento congelato tutti gli investimenti nel settore dell'edilizia in attesa di una ripresa del mercato.

Per tutti i motivi ampiamente descritti in precedenza i rischi relativi ad una mancata locazione dell'area ex Colisa ad Autostrade entro i termini ipotizzati nonché alla mancata acquisizione dei lavori inerenti la proposta irrevocabile condizionata di acquisto del complesso immobiliare c.d. Ex Nira, si possono, alla luce delle attuali conoscenze, considerare entrambi "possibili".



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

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

- di nuove e più articolate procedure interne;
- di un chiaro funzionigramma che prevede deleghe e responsabilità operative a tutti i livelli;
- di una c.d. "Commissione di Garanzia" (costituita da due illustri avvocati e un ex magistrato) i cui membri, oltre a partecipare attivamente a tutti i Consigli di Amministrazione ed all'attività aziendale, vengono contattati nei casi in cui si necessita di chiarimenti normativi-procedurali.

La Commissione fornisce poi un supporto operativo reale e costante durante tutte le fasi della procedura di assegnazione lavori, garantendo il rispetto delle leggi e delle regole nell'intricata materia degli appalti pubblici.

- **Rischi connessi all'eventuale mancata attuazione delle previsioni del Piano 2014-2016**

Si tratta del rischio che gli eventi, a sostegno delle previsioni contenute nel Piano Previsionale 2014-2016, precedentemente citato, non si realizzino nelle tempistiche ipotizzate e che conseguentemente la Società, in attesa delle decisioni da parte dei suoi azionisti di riferimento, subisca una contrazione dei lavori.

A tal fine si evidenzia, per i motivi più diffusamente descritti ed evidenziati in altra parte del presente documento e della nota integrativa, che il presupposto sulla base del quale l'attività aziendale potrà proseguire con l'attuale configurazione societaria e organizzativa sono essenzialmente nel breve periodo:

- il rinnovo del "Mandato a Gestire" da parte di Società per Cornigliano in scadenza al 30 giugno 2014;

25 

nel medio/lungo termine:

- la recuperabilità dei valori delle rimanenze iscritte in bilancio (Area di Ronco Scrivia e dell'ex Cartiera di Voltri), attraverso iniziative di locazione o di vendita;
- la locazione dell'area ex Colisa o la sua valorizzazione immobiliare;

Qualsiasi previsione sul futuro si basa su assunzioni determinate attraverso informazioni disponibili nel momento in cui la previsione viene formulata.

Eventi successivi possono contraddire un'ipotesi o una previsione che, nel momento in cui era stata formulata, era ragionevole; la dimensione e la complessità dell'impresa, la natura e le circostanze delle sue attività ed il suo grado di dipendenza nei confronti di fattori esterni, sono tutti elementi che influenzano le previsioni sull'esito di eventi o circostanze future.

Pur permanendo tale incertezza, anche significativa e fisiologicamente insita nella redazione di Piani futuri, la Direzione ha presidiato adeguatamente il rischio del mancato verificarsi degli eventi di Piano, formulando previsioni realistiche di sviluppo del business e un processo di stima idoneo a supportare la ragionevolezza delle previsioni effettuate.

## OBIETTIVI E POLITICHE PER LA GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO

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

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

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

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

## EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Senza dubbio l'evento di gran lunga più importante per il prosieguo dell'attività con l'attuale configurazione aziendale, perlomeno nel breve/medio termine, riguarda il rinnovo del "Contratto di Mandato" da parte di Società per Cornigliano che, dopo la sua scadenza di fine 2013, è stato prorogato solo sino al 30 giugno 2014, in attesa che "venga chiarito il quadro complessivo" da parte del nostro Socio di riferimento.

Si è al momento in attesa delle "riflessioni" da parte della nostra controllante, che partecipa anche all'azionariato di Società per Cornigliano, in merito al futuro ruolo che potrà essere assegnato a Sviluppo Genova. Tali decisioni, al momento difficilmente ipotizzabili, alla luce del dibattito in corso, potranno comportare ricadute sul quadro organizzativo della Società.

Tenendo però conto della necessità di assicurare una continuità negli interventi svolti sull'area di Cornigliano, che al momento incombono alla nostra Società (es. completamento dei lavori della "Strada a mare") e per i quali sono già stati presi impegni contrattuali con gli appaltatori, il 2014 potrebbe essere visto, in attesa delle decisioni che prenderanno i nostri soci pubblici di riferimento, come l'anno di transizione e preparazione all'eventuale riassetto societario/organizzativo,

Tenuto conto di quanto sopramenzionato, per quanto concerne le attività in "portafoglio", nel corso del 2014 proseguiranno i lavori svolti sulle aree ex Ilva, con particolare riguardo:

- i lavori della nuova strada urbana di scorrimento a mare sono previsti terminare a fine 2014;
- i lavori di raccordo della strada a mare da Piazza Savio al casello autostradale di Ge-Aeroporto (c.d. Lotto 10) dovrebbero essere assegnati entro la seconda metà del 2014 e sono previsti terminare a fine 2016;

- dopo l'ultimazione della progettazione dell'ampliamento a sei corsie della strada di Lungomare Canepa saranno espletate le procedure di gara per l'affidamento dei lavori che dovrebbero partire nei primi mesi del 2015;
- i lavori di pertinenza Anas di viabilità in sponda destra sul Polcevera (primo sublotto) sono praticamente terminati così come la progettazione esecutiva del secondo e terzo sublotto. I lavori sono previsti partire a fine 2015;
- nel corso del 2014 proseguiranno le importanti attività di bonifica ambientale dell'area c.d. Sottoprodotti;
- i lavori di riqualificazione urbana inerenti il restauro e risanamento conservativo di Villa Serra sono terminati nel 2013, pertanto si è proceduto ad assegnare i lavori di ripristino del ninfeo e degli antistanti giardini Melis.

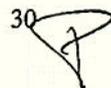
Per quanto concerne la vendita dell'area commerciale ad Ikea, si sono completati a fine 2013 i lavori di demolizione e pertanto nel 2014 proseguiranno le attività di smaltimento detriti, mentre la partenza dei lavori di scavo, la cui durata è stimata di 10 mesi, è prevista nel secondo semestre 2014.

Gli sforzi commerciali nel corso del 2013 sono stati perlopiù indirizzati ad individuare le migliori opportunità di riqualificazione territoriale e/o immobiliare presenti sul territorio locale.

Occorre sottolineare che nell'ambito delle possibili operazioni immobiliari che implicano sia la possibilità di acquisire grossi lavori relativi alla riconversione e riqualificazione di aree industriali dismesse, sia di partecipare alla realizzazione di opere infrastrutturali di pubblica utilità, la Società sta vagliando alcune importanti operazioni immobiliari (tra questi segnaliamo per importanza gli studi di fattibilità per il recupero e urbanizzazione dell'area ex Tubighisa a Cogoletto e dell'edificio ex Nira a Genova-Foce), sempre con l'obiettivo di favorire gli interessi della municipalità locale e di ottenere positive ricadute in termini di lavoro.



Tutto ciò premesso, è necessario enfatizzare che tutte le operazioni immobiliari perseguite – al momento si è formulata una concreta proposta di acquisto al Comune per quanto concerne l'edificio Ex Nira ed il Padiglione C della Fiera di Genova - oltre a consentire alla società il "rientro" economico dell'investimento, in un'ottica di prudenza, saranno ovviamente realizzate con partners finanziari e/o immobiliari di sicuro affidamento.

30 

**FATTI DI RILIEVO AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE AL 31.12.13**

Gli eventi, successivi alla chiusura dell'esercizio, più significativi, portati all'attenzione del Consiglio di Amministrazione, sono stati:

**Avvio di processo penale**

Il Giudice delle Indagini Preliminari del Tribunale di Genova in data 06.02.2014 ha notificato alla Società l'avvio di un processo penale, per reati (di cui all'art. 416 c.p.) compiuti negli anni 2006-2009, nei confronti di vari imputati, tra cui un ex amministratore, un ex dirigente e una segretaria della Società.

Sviluppo Genova, essendo parte "offesa" nel processo, si dovrà tutelare nominando un avvocato penalista.

**Rinnovo Contratto di Mandato da parte di Società per Cornigliano**

Come abbiamo già argomentato nel precedente paragrafo il Contratto di mandato da parte di Società per Cornigliano è stato rinnovato solo sino al 30 giugno p.v. In attesa che "venga chiarito il quadro complessivo" da parte del nostro Socio di riferimento, la Società, tenuto conto della necessità di assicurare la continuità degli interventi previsti dal contratto, ha risposto a Società per Cornigliano chiedendo urgenti indicazioni e precisazioni in merito ad alcune attività in corso/da avviare/da appaltare durante il primo semestre 2014.

**Ex Cartiera di Voltri: contratto di locazione, con opzione di acquisto, per un'unità Immobiliare**

Nel mese di febbraio 2014, è stato raggiunto un nuovo accordo con una società del settore logistico per la locazione di un locale, con opzione di acquisto, della ex Cartiera di Voltri, che intende utilizzare come magazzino e autorimessa.



**Cause di lavoro**

Una causa di lavoro con una ex consulente è stata conciliata mentre sarà transatta, in base al parere legale ricevuto, un'altra causa con un ex dipendente. Entrambi gli importi sono stati accantonati nel Bilancio 2013.

**Nuovo "Accordo Quadro" su operazione immobiliare ex Nira**

Dopo la sottoscrizione di un "Accordo quadro" con un Gruppo privato torinese Sviluppo Genova aveva inoltrato nell'agosto 2013, una lettera "Proposta irrevocabile condizionata all'acquisto del compendio immobiliare ex Nira" al Comune di Genova impegnandosi all'acquisto del complesso immobiliare, per un corrispettivo pari all'ultimo prezzo d'asta, solo se si fossero ottenute determinate condizioni sulla destinazione urbanistica/commerciale del nuovo complesso e sul suo accesso viario.

Dai successivi incontri con i funzionari comunali si è manifestata la necessità, in considerazione della potenziale unitarietà ed inscindibilità di un intervento di rifunzionalizzazione urbanistica dell'intera area, di presentare una nuova offerta (14/02/2014) di acquisto al Comune di Genova estesa anche al complesso immobiliare c.d. "Padiglione C".

Tale nuova proposta non preclude comunque l'offerta di acquisto per il solo complesso immobiliare "Ex Nira" che resta valida anche senza l'inclusione del Padiglione C.

L'accordo prevede quale compenso di Sviluppo Genova, nel caso si realizzi l'operazione immobiliare, l'assegnazione alla società di tutte le attività tecniche, amministrative e progettuali.

**Ronco Scrivia: opzione sul lotto 3 richiesta da parte della Società acquirente dei lotti 4 e 6.**

La società, già promissaria acquirente dei Lotti 4 e 6, ha richiesto, alla luce di un'avviata iniziativa industriale con altri imprenditori che potrebbe concretizzarsi nei

32 

prossimi anni, una opzione di acquisto del lotto 3. Le condizioni richieste sono state in prima istanza giudicate non accettabili, si è comunque in attesa di un incontro per valutare la possibilità di un accordo.

**Strada a mare: sviluppi in ordine all'Accordo transattivo del 05.02.2013 con Ati Carena/Itinera/Omba**

In data 04/12/13, in occasione della sottoscrizione dello Stato di Avanzamento Lavori a tutto il 07/10/13, l'Appaltatore ha confermato integralmente, sul registro di contabilità, le riserve dalla N° 1 alla N° 7 (già presenti nei SAL precedenti e trattate nella nota Scrittura Privata di Transazione fra Sviluppo Genova e l'ATI sottoscritta in data 05/02/2013) e ha apposto ulteriori 8 riserve per un valore complessivo pari a circa 38 Euro/mil.:

Le riserve sono state controdedotte nei termini di legge dalla Direzione Lavori, che le ha giudicate intempestive, nonché sostanzialmente infondate.

Sulla questione è stato interpellato il legale della Società il quale ritiene di dover ricordare che il principio su cui si fonda l'atto transattivo stipulato il febbraio scorso è quello di superare tutte le riserve (quelle cioè dalla 1 alla 7) presenti sul registro di contabilità alla data di sottoscrizione della transazione e di impegnare l'impresa a non attivare nuovamente contenzioso sulle medesime argomentazioni, ovvero nuovo e diverso contenzioso incentrato su situazioni e fattori connessi e correlati al contenuto genetico del contratto d'appalto o a circostanze estranee allo stesso ma note al momento della firma della transazione. Tutto ciò in considerazione del fatto che l'appaltatore ha dichiarato di essere, a tale data, pienamente cosciente e consapevole di tutte le circostanze e le condizioni suscettibili di influire sul completamento dei lavori.

In tale ambito, sempre secondo il legale, occorre allora distinguere, nelle nuove riserve apposte nel dicembre scorso, fra quelle legate a fattori congeniti dell'appalto o comunque conosciuti o conoscibili alla data di stipula della scrittura di transazione (rispetto alle quali si può pretendere che vengano cancellate sulla base degli impegni assunti nell'atto

medesimo) e quelle legate a circostanze sopravvenute successivamente alla stipula dell'atto transattivo, le quali non possono essere equiparate alle prime in forza di una interpretazione estensiva del contenuto della transazione, né potrebbero esserlo, poiché in contrasto con i principi del diritto, non potendo essere impegnata la controparte a rinunciare alle proprie rivendicazioni per fatti estranei, successivi e dunque sconosciuti al momento della stipula dell'accordo. Tutto ciò, impregiudicate le valutazioni di merito sugli aspetti di tempestività, ammissibilità e fondatezza di tali rivendicazioni, sulle quali come detto la Direzione Lavori ha già avuto modo di esprimersi in sede di controdeduzioni.

Occorre evidenziare la delicata situazione della capogruppo dell'ATI Carena SpA che aveva comunicato di aver depositato ricorso ex art. 161 l. fall. innanzi al Tribunale di Genova per la concessione di termine per il deposito della proposta di concordato.

Il Tribunale di Genova, accogliendo il ricorso con provvedimento in data nov. 13, aveva assegnato a Carena S.p.A. il termine di 120 giorni per il deposito della proposta di concordato, del piano e dei predetti altri documenti e ha nominato un commissario giudiziale.

Inoltre, la società predetta, che ha riferito di voler redigere un piano di concordato con continuità aziendale, aveva depositato istanza al Tribunale di Genova per essere autorizzata ex art. 169-bis l. fall. alla sospensione di alcuni contratti in corso di esecuzione. Il Tribunale, accogliendo l'istanza con provvedimento del 29/11/13, aveva autorizzato Carena S.p.A. alla sospensione ex art. 169-bis l. fall., fra l'altro, del contratto in oggetto, per un termine di 60 giorni (termine scaduto in data 29/01/14).

Peraltro, le imprese mandanti dell'A.T.I. appaltatrice, Itinera S.p.A. (subentrata a Codelfa S.p.A.) e Omba Impianti&Engineering S.p.A., hanno riferito di aver presentato ricorso presso la Corte di Appello di Genova per l'annullamento/revoca del decreto del 29/11/13 con cui il Tribunale di Genova - Sezione Fallimentare ha autorizzato la sospensione del contratto.

34 

Il quadro sopra rappresentato palesa dunque significativi disequilibri fra le società dell'A.T.I. appaltatrice che, come ci è stato riferito, stanno rinegoziando gli accordi tra loro in essere per permettere comunque la prosecuzione e la conclusione dell'appalto. Tale situazione, al momento ancora in stallo, sta purtroppo avendo ripercussioni sulla regolare conduzione dei lavori.

#### **ELENCO DELLE SEDI SECONDARIE**

Secondo il disposto dell'art. 2299 c.c., si segnala che la Società non esercita l'attività in unità aventi la qualifica giuridica di sedi secondarie.



Signori Azionisti,

concludiamo la nostra esposizione invitandoVi ad approvare il bilancio al 31.12.2013, così come Vi è stato presentato, da cui emerge un utile netto di Euro 27.465.

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

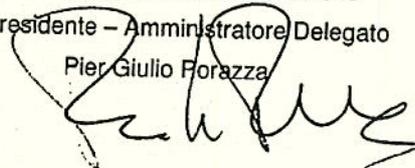
- di approvare il Bilancio d'Esercizio di Sviluppo Genova chiuso al 31 dicembre 2013, comprensivo della Nota Integrativa e della Relazione sulla Gestione, che espone un patrimonio netto pari a Euro 4.272.860;
- di destinare l'utile d'esercizio 2013 pari a Euro 27.465 a parziale copertura delle perdite portate a nuovo.

Cogliamo l'occasione per segnalarVi che, con l'approvazione del Bilancio al 31.12.2013, l'Assemblea dovrà deliberare il rinnovo del Consiglio di Amministrazione venuto a scadenza per fine triennio e il suo compenso.

Concludiamo la nostra relazione rivolgendo a tutto il personale i nostri più vivi ringraziamenti ed il nostro più sentito apprezzamento per l'opera svolta.

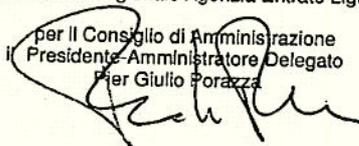
Genova, 31 marzo 2014.

per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente - Amministratore Delegato  
Pier Giulio Forazza



Il sottoscritto Amministratore dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della Società.  
Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite Camera di Commercio di Genova.  
Autorizzazione n. 17119 del 16.05.2002 emanata dal Direttore Regionale Agenzia Entrate Liguria.

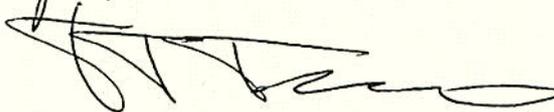
per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente - Amministratore Delegato  
Pier Giulio Forazza



Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la CCIAA di Genova - autorizzazione n. 17119 del 16/05/2002 emanata dall'Agenzia delle Entrate, Direzione regionale della Liguria.

La presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo sottoscritto, conservato agli atti presso la sede sociale.

Il legale rappresentante

Giuliana Perabò  


Perabò

Il sottoscritto Dott. Davide Ferrando, ai sensi dell'art. 31 comma 2- quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento, in base a quanto dichiarato dal legale rappresentante della società, è conforme all'originale depositato presso la società.

**Parere del Collegio sindacale alla Relazione sullo stato di assunzione degli indirizzi e obiettivi strategici e sul mantenimento degli equilibri finanziari Art. 19 del Regolamento sui controlli delle società partecipate dal Comune di Genova**

Al Comune di Genova,

La relazione sull'andamento di gestione al 30 giugno 2014, che gli amministratori hanno redatto ai sensi dell'art. 19 del Regolamento sui controlli delle società partecipate dal Comune di Genova, chiude con una perdita di periodo pari a euro 269.198, dopo aver rilevato, stimandole, imposte per euro 23.445.

Il Collegio sindacale, cui è affidato anche il controllo legale dei conti, ha condotto il proprio esame secondo gli statuiti principi di revisione al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare che il documento di rendicontazione al 30 giugno 2014 non sia viziato d errori significativi e se risulti, nel suo complesso attendibile. Il procedimento di controllo 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. Ritiene che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati a fini comparativi, si fa riferimento alla relazione emessa dal Collegio sindacale al bilancio chiuso al 31/12/2013.

A giudizio dell'Organo di controllo, la sopra menzionata rendicontazione di periodo è redatta con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico di **Sviluppo Genova S.p.A.** per la frazione dell'esercizio 2014.

La Relazione sullo stato di assunzione degli indirizzi e obiettivi strategici e sul mantenimento degli equilibri finanziari risulta coerente con il contenuto e con i dati contabili. Peraltro gli amministratori non hanno mancato di evidenziare che in assenza del rinnovo del "mandato a gestire", da parte di Società per Cornigliano (al momento in scadenza al 30 settembre 2014), potrebbe essere compromessa la continuità aziendale. Situazione che è stata evidenziata dal Collegio con un richiamo d'informativa nel bilancio chiuso il 31 dicembre 2013.

---ooOoo---

Il Collegio Sindacale dà atto che nel corso del primo semestre dell'esercizio chiuso:

- a) ha vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- b) ha partecipato alle Assemblee dei Soci, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- c) ha ottenuto dall'Organo Amministrativo, anche nel corso delle riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo per le loro dimensioni e caratteristiche effettuate dalla società e possiamo ragionevolmente assicurare che le

azioni poste in essere sono conformi alla legge e allo statuto sociale e non risultano manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea dei Soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;

d) ha acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza 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;

e) ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili ed incaricati delle varie funzioni e l'esame dei documenti aziendali e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire;

Nel corso dell'attività di vigilanza svolta non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne segnalazione o menzione nella presente relazione.

Al fine di facilitare l'esame del bilancio semestrale espone di seguito le voci di sintesi (importi in migliaia di euro):

<b>Attivo</b>	<b>1° Semestre 2014</b>	<b>2013</b>	<b>Delta</b>
Immobilizzazioni	37	39	-2
Attivo circolante	38.358	31.141	7.217
Ratei e risconti	21	61	-40
<b>Totale attivo</b>	<b>38.416</b>	<b>31.241</b>	<b>7.175</b>
<b>Passivo</b>			
Patrimonio netto	4.004	4.273	-269
Fondo per rischi ed oneri	270	309	-39
Trattamento di fine rapporto di lavoro	383	352	31
Debiti	33.696	26.239	7.457
Ratei e risconti	63	68	-5
<b>Totale passivo</b>	<b>38.416</b>	<b>31.241</b>	<b>7.175</b>
<b>Conto economico</b>	<b>1° Semestre 2014</b>	<b>1° Semestre 2013</b>	<b>Delta</b>
Valore della produzione	13.251	11.376	1.875

Costi della produzione		13.354	10.939	2.415
	<b>Differenza</b>	<b>-103</b>	<b>436</b>	<b>-539</b>
Proventi ed oneri finanziari		-141	-119	-22
Rettifiche di valore di attività finanziarie				0
Proventi ed oneri straordinari		-1	0	-1
Risultato prima delle imposte		<b>-245</b>	<b>317</b>	<b>-562</b>
Imposte sul reddito dell'esercizio		23	217	-194
	<b>Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>-267</b>	<b>101</b>	<b>-369</b>

Genova, 29/07/2014

***Il Collegio sindacale***

(Dott. Gianfranco Siface)

(Dott. Roberto Benedetti)

(Dott. Gian Alberto Mangiante)

## SITUAZIONE EXTRA-CONTABILE DI BILANCIO AL 30.06.2014

### RELAZIONE DELL'ORGANO DELEGATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 2381 – V° COMMA.

La situazione extra-contabile di bilancio del primo semestre 2014 rileva una perdita netta di Euro 269.198 (30.06.2013: utile di Euro 100.676 da attribuirsi alla plusvalenza realizzata dalla vendita di un'area di proprietà a Ge - San Quirico).

Purtroppo l'operazione immobiliare volta all'acquisto dell'edificio ex Nira e alla valorizzazione dell'area – offerta presentata dalla Società per conto di un Gruppo torinese dopo due aste pubbliche andate deserte - che avrebbe comportato una significativa redditività sull'esercizio in corso, si è ulteriormente complicata a seguito dell'ampliamento dell'offerta di vendita anche alle aree inutilizzate della Fiera di Genova. Ciò ha attivato, da parte degli organi istituzionali, un lungo e acceso dibattito, tuttora in corso, in merito alla più opportuna destinazione urbanistica dell'intero comparto, al termine del quale, sia a seguito dell'ampliamento dell'area di vendita che per il cambio delle destinazioni urbanistiche, sarà probabile l'avvio di una gara pubblica per l'insediamento di un c.d. "distretto tematico".

Al momento il nuovo management, che ha ricevuto un pieno mandato dall'azionista di riferimento volto a una "rivitalizzazione" e a un rilancio della Società, sta valutando diversi concreti scenari di mercato che potrebbero influenzare positivamente il risultato del secondo semestre o comunque costruire le basi per conseguire, nel breve termine, un portafoglio lavori diversificato e con importanti prospettive di crescita.

Le indubbie capacità della Società nella:

- gestione di complesse operazioni immobiliari di trasformazione territoriale (aventi come obiettivo in primis quello di favorire e sviluppare gli insediamenti sul territorio di attività industriali e delle conseguenti ricadute occupazionali);
- pianificazione e realizzazione di importanti e complesse opere nel settore della valorizzazione e bonifica delle aree dismesse;

- realizzazione di infrastrutture nel settore viario;

le consentono di diversificare l'offerta di suoi servizi adeguandosi alle richieste di un mercato immobiliare sempre più in crisi.

## SITUAZIONE DELLA SOCIETA' E ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Il valore della produzione conseguito dalla Società nei primi sei mesi 2014, pari a circa 13.3 milioni di Euro (2013: circa 11.4 milioni di Euro), è quasi totalmente attribuibile (93%) alle attività di bonifica ed infrastrutturazione sviluppate a Ge -Cornigliano per conto della mandante Società per Cornigliano.

Nel semestre in esame le principali attività svolte sulle aree ex Ilva di Ge-Cornigliano sono state:

1) le significative attività di cantiere (avanzamento del circa 75% al 30.06.2014) della nuova "strada urbana di scorrimento a mare" e delle opere viarie di collegamento lungo il Polcevera (valore dell'appalto pari a 69.4 milioni di Euro) tra le quali si segnala:

- il completamento del ponte sul Polcevera e del viadotto di Levante;
- la continuazione delle opere ferroviarie in sponda sinistra;
- l'esecuzione delle rampe di accesso a Piazza Savio;
- il completamento della bonifica bellica in sponda sinistra del Polcevera, propedeutica ad attivare i grossi lavori di viabilità;

2) la prosecuzione della complessa bonifica ambientale di un area di circa 17.500 mq. (c.d. Sottoprodotti);

3) il completamento dei lavori di riqualificazione urbana, restauro e risanamento conservativo di Villa Serra.

Nel secondo semestre 2014 si prevede, un'ulteriore accelerazione delle attività che dovrebbe consentire l'apertura della c.d. "Strada urbana di scorrimento a mare" alla fine del 2014.

Sono poi in fase di completamento le progettazioni definitive necessarie per l'assegnazione dei grossi lavori relativi al completamento della viabilità in sponda destra del Polcevera, al collegamento della "Strada urbana di scorrimento a mare" con il raccordo autostradale (c.d. Lotto 10) e per il rifacimento e ampliamento a 6 corsie di Lungomare Canepa. Su quest'ultime due attività saranno effettuate le gare per l'assegnazione dei lavori che sono previsti partire all'inizio del secondo semestre 2015.

La tipologia di addebito alla committente Società per Cornigliano (costi dei lavori e servizi esterni sostenuti riaddebitati alla pari, mentre il costo del personale impiegato sulla commessa viene attribuito con il ricarico di una predefinita percentuale, ad indennizzo delle spese generali, e di un piccolo margine) determina dei risultati che nella fattispecie rimangono, in un certo qual modo, scollegati dal fatturato conseguito in quanto l'impegno di personale risulta sostanzialmente allineato a quello dell'analogo periodo 2013.

-----  
Per quanto concerne invece le due note operazioni immobiliari di Ronco Scrivia e della ex Cartiera di Voltri – i valori iscritti in Bilancio sono supportati da perizie esterne - si registra per quest'ultima una domanda di locazione di un locale e l'interesse del promittente affittuario ad avere anche un'opzione di acquisto da esercitarsi al termine del contratto di locazione. A questo punto tutti i locali carrabili dell'edificio sono stati locati/venduti, ne rimangono ancora 3 liberi siti ai piani superiori.

Per l'area edificabile di Ronco Scrivia (al momento su sei lotti di terreno ne sono stati compromessi/venduti, tre) si è in attesa di un positivo effetto "traino" scaturente dall'imminente inizio dei lavori da parte degli acquirenti.

Si sono attivati nel frattempo i rapporti con le categorie artigianali e industriali di Genova e Provincia al fine di dare maggiore impulso alle vendite.

In merito alle due operazioni immobiliari sopramenzionate occorre sottolineare il perdurare, anche nel 2014, di una situazione di grave crisi del mercato immobiliare e della piccola/media imprenditoria aggravata, oltre che dalla penuria di liquidità registrata dal

settore industriale, soprattutto dalla rigidità da parte del sistema bancario nella concessione di finanziamenti a medio - lungo termine.

---

In merito invece all'area di proprietà denominata ex Colisa (circa 80.000 mq. a Genova-Campi), acquistata nel luglio 2010 dall'Autorità Portuale di Genova, per un importo di circa 4.6 milioni di Euro, già bonificata e destinata, sulla base del P.U.C. approvato dal Comune, ad insediamento industriale/commerciale, la Società - in attesa del riscontro da parte Società Autostrade che si è impegnata ad affittare tutta l'area, per insediarvi il cantiere principale dei grossi lavori autostradali relativi alla c.d. "Gronda", una volta ottenute le ultime autorizzazioni a procedere - sta analizzando la possibilità di un loro utilizzo nell'immediato.

---

Così come previsto dagli accordi "Contratto preliminare condizionato di compravendita" (stipulato nel giugno 2013) la società, con la firma contestuale a Ikea della bozza preliminare della Convenzione Edilizia, ha in buona sostanza ottemperato agli impegni presi per quanto concerne il rilascio a quest'ultima delle titolarità edilizie e commerciali.

L'accordo, ora non più condizionato a nessun particolare vincolo ostativo, prevede poi l'incarico a Sviluppo Genova dello svolgimento delle attività tecniche (progettazione, collaudo, validazione, direzione lavori, ecc.) e di alcuni lavori operativi inerenti la predisposizione dell'area.

Nel corso del primo semestre 2014 sono state completate da parte di Sviluppo Genova le demolizioni dei due edifici industriali fatiscenti presenti sul terreno ed iniziati i lavori per la realizzazione di un nuovo pozzo d'acqua a servizio dell'Ilva in sostituzione dei due preesistenti.

I lavori proseguiranno nel 2015 e si completeranno alla fine del secondo semestre 2016 con:

- lo sbancamento di parte dell'area per la realizzazione di un parcheggio provvisorio in superficie;

- lo smaltimento del terreno e dei detriti;
- lo spostamento di un tratto del canale di drenaggio urbano e della rete nera.

Il prezzo del complesso immobiliare che Ikea corrisponderà a Sviluppo Genova al termine dei lavori (contrattualmente fissato per il 31 dicembre 2016), salvo le proroghe previste contrattualmente, è stato fissato in complessivi 13.3 Mil/Euro (8.3 Mil/Euro a fronte della compravendita del complesso immobiliare e 5.0 Mil/Euro per i lavori sopramenzionati) di cui:

- 7.8 Mil/Euro già erogati anticipatamente, a fronte del rilascio di fideiussione bancaria;
- 3.0 Mil/Euro saranno corrisposti entro 6 mesi dalla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica;
- il saldo, di circa 2.5 Mil/Euro, alla stipula del contratto definitivo.

La commessa (avanzamento del circa 75% al 30.06.2014) ha sempre generato positive ricadute sul risultato della Società.

## **PERSONALE E ORGANIZZAZIONE**

L'organico al 30 giugno 2014 risulta costituito da 23 persone (31.12.2013: 24 unità), così suddivise:

- 1 dirigente;
- 9 quadri;
- 13 impiegati (di cui due a tempo determinato - i cui contratti di assunzione sono in scadenza nel secondo semestre 2014 - e uno part-time).

Il numero medio dei dipendenti nel periodo è stato pari a 23,7 unità.

Il decremento di una unità rispetto al 31.12.2013 è dovuto alla decisione di procedere al licenziamento (12 maggio c.a.) per giusta causa del Direttore Tecnico per violazione di un accordo di riservatezza inerente un'importante operazione immobiliare.

Nessun stanziamento è stato effettuato a fronte della causa di lavoro intrapresa dal Direttore Tecnico in quanto i nostri legali, sulla base degli elementi a loro disposizione, ritengono il rischio di soccombenza improbabile.

## ANDAMENTO PATRIMONIALE E FINANZIARIO

Per quanto concerne la situazione patrimoniale si segnala, rispetto al 31.12.2013, l'incremento delle:

- rimanenze (circa 0.8 Mil/Euro), in gran parte attribuibili ai lavori svolti per conto di Ikea;
- crediti (circa 6.4 Mil/Euro), esclusivamente dovuto alle tempistiche di fatturazione e incasso nei confronti di Società per Cornigliano.

A tale aumento corrisponde una pressoché analoga lievitazione dei debiti verso fornitori (circa 6.1 Mil/Euro) e verso banche (circa 1.3 Mil/Euro).

Restano ancora da rimborsare al 30.06.2014 circa 3.3 Mil/Euro di un mutuo ipotecario – finanziamento di originari 4.6 Mil/Euro utilizzato per l'acquisto dell'area c.d. ex Colisa e trasformato successivamente in mutuo ipotecario di durata decennale per 4.0 Mil/Euro - riclassificato in quota a b.t. (circa 0.3 Mil/Euro) e a m.l. termine (circa 3.0 Mil/Euro).

Il rimborso del mutuo dovrebbe essere totalmente "fronteggiato" dalla locazione/vendita del terreno a Società Autostrade – la Società ha già opzionato l'area in attesa di completare il complesso iter autorizzativo per l'avvio dei lavori – che vi insedierà il cantiere base dei lavori della c.d. Gronda autostradale del Ponente.

Depurando dall'indebitamento tale operazione, si arriverebbe ad un fisiologico valore di debiti finanziari pari a circa 5 milioni di Euro, sostanzialmente originati dalle operazioni immobiliari di Voltri e Ronco Scrivia, di cui abbiamo riferito in precedenza, ma il cui valore immobiliare, iscritto a libro e periziato, si aggira attualmente sui circa 7.4 milioni di Euro. Nel secondo semestre dell'anno sono previsti gli incassi di circa 3 Mil/Euro da Ikea e di circa 1.5 Mil/Euro da Società per Cornigliano per un vecchio credito relativo all'attività di progettazione svolta a favore di Autorità Portuale.

Al 30.06.2014 si rileva la concessione di fidi bancari sul breve per circa 9.5 Mil/Euro.

## SICUREZZA SUL LAVORO

Nel corso del primo semestre 2014 non si sono registrati infortuni sul lavoro a dipendenti di Sviluppo Genova S.p.A. e nei cantieri seguiti dalla Società.

## EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Per quanto concerne le attività in “portafoglio”, nel corso del 2014 e triennio successivo – ***dando per scontato il rinnovo del c.d. “Mandato a gestire” (in scadenza al 30.09.2014) da parte di Società per Cornigliano, senza il quale, perlomeno nel breve/medio termine, la Società avrebbe seri problemi di continuità aziendale*** – oltre alle attività che saranno eseguite per conto di IKEA di cui abbiamo già relazionato, proseguiranno i lavori sulle aree ex Ilva, in particolare:

- l'apertura della nuova strada urbana di scorrimento a mare avverrà a fine 2014 mentre i lavori di rifinitura proseguiranno nel primo semestre 2015;
- l'ultimazione della progettazione dell'ampliamento a sei corsie della strada di Lungomare Canepa e l'espletamento delle procedure di gara per l'affidamento dei lavori avverranno entro la fine dell'anno mentre le attività partiranno nel secondo semestre 2015;
- il completamento dei lavori Anas di viabilità in sponda destra sul Polcevera e l'inizio di quelli in sponda sinistra (termine lavori previsto a fine 2018);
- l'assegnazione dei lavori per il collegamento della strada urbana di scorrimento a mare con l'autostrada di Genova - Aeroporto che sarà effettuata primo semestre 2015. I lavori saranno svolti nei successivi 24 mesi (termine lavori previsto primo trimestre 2017).;
- il proseguimento della grossa e complessa attività di bonifica ambientale dell'area sottoprodotti.

In attesa di una “riflessione” da parte del nostro azionista di riferimento che avrebbe potuto comportare la necessità di un mutamento nello schema organizzativo, gli sforzi

commerciali, nel corso del primo semestre c.a., sono stati perlopiù indirizzati sull'operazione immobiliare denominata ex Nira (complesso immobiliare già messo all'asta dal Comune con esito negativo di cui abbiamo riferito precedentemente).

Il nuovo Presidente – Amministratore Delegato, nominato il 30.06 c.a. da parte dell'azionista di riferimento, ha avuto il compito di “rilanciare” la società; pur rimanendo sempre nell'ambito del settore immobiliare la nuova “mission” sarà - oltre allo storico mandato di recupero e valorizzazione delle aree e/o complessi industriali/direzionali dismessi – quella di diversificare l'offerta dei propri servizi immobiliari.

Tale nuova proposta di servizi agli Enti pubblici e istituzionali è attualmente in fase di verifica: dai primi incontri che si sono avuti traspare però un grande interesse del mercato che si dovrebbe positivamente evolvere nei prossimi mesi.

Nonostante il difficilissimo momento che sta attraversando il mercato immobiliare, si stanno sempre perseguendo e intensificando i colloqui con aziende private, per avviare alcune importanti operazioni immobiliari che comporterebbero sostanziali positivi effetti sul conto economico.

Tra queste si segnala per importanza:

- ex Facoltà di Economia e Commercio: edificio di proprietà comunale situato nel centro cittadino di Genova (circa 5.600 mq. valore stimato pari a circa 7.4 milioni di Euro). I progetti sviluppati prevedono la realizzazione di un centro residenziale studentesco o in alternativa di un complesso direzionale - residenziale con parcheggi;
- area ex Tubighisa a Cogoleto: area industriale di circa 54.000 mq. sita a Cogoleto, a pochi metri dal mare, sulla quale è stato effettuato, in armonia con le richieste del Comune - con il quale è stato formalizzato un protocollo di collaborazione - uno studio di fattibilità.

Occorre comunque sottolineare che le grosse operazioni immobiliari che si stanno portando avanti, oltre a consentire un gratificante “rientro” economico, saranno realizzate con partners finanziari e/o industriali di sicuro affidamento.

#### **FATTI DI RILIEVO AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE AL 30.06.2014.**

I principali fatti di rilievo successivi al 30.06.2014 - oltre all'insediamento del nuovo management nominato dall'Assemblea Ordinaria degli azionisti il 30.06 c.a. – hanno riguardato la decisione di proporre a Società per Cornigliano il “fondamentale” rinnovo, per un periodo di 3 anni, del “Contratto di mandato” (in scadenza il 30.09.2014) dando in compensazione alcune contropartite di cui la principale riguarda una diversa e riduttiva modalità di calcolo dei costi di struttura, annualmente addebitati per i servizi svolti dalla Società sull'area di Cornigliano.

**Themis s.r.l.**

## **Nota integrativa al bilancio chiuso il 31 /12/2013**

### ***Premessa***

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2013, di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante, è stato redatto in base alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute e conformemente agli articoli 2423 e seguenti del Codice civile.

### ***Attività svolte e fatti di rilievo avvenuti nel corso dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione***

Sotto il profilo operativo, con riferimento alla qualità misurata dei corsi, Themis ha ottenuto risultati eccellenti. Per quanto riguarda l'efficacia dei corsi è stato conseguito il punteggio di 4.17 di valutazione su base pentametrica. Come negli anni precedenti viene valutata molto positivamente, dai partecipanti, l'utilità professionale dei corsi e la loro coerenza agli obiettivi formativi.

Dal punto di vista del rendimento di Themis sono state realizzate 83 attività (Comune 81, Regione 2) per 133 giornate di formazione. Sono state formate 1.750 persone (Comune 1.637). Il costo partecipante/giornata, per il personale comunale, è risultato essere di 108 € Il dato è rimasto costante rispetto all'anno precedente, nonostante la drastica riduzione delle risorse impegnate dal Comune di Genova per la Formazione.

Nel corso dell'anno si è proseguito nel percorso di riduzione delle spese generali con la diminuzione di circa il 15% di tali spese (contabilità, consulente del lavoro, revisore contabile, spese di cancelleria, spese di pulizia dei locali). Si fa inoltre presente che con il pensionamento del Direttore, avvenuto il 31 luglio 2012, si è avuta anche una notevole

diminuzione della spesa del personale, ma si sottolinea il fatto che il numero dei dipendenti è diminuito di una unità.

A far data dal 1 agosto 2012, la prof. Carla Olivari svolge anche la funzione di Direttore.

L'attività formativa del 2013 è stata caratterizzata da un implemento di corsi di natura specialistica/professionale e dalla realizzazione di attività seminari, quali ad esempio il Convegno Social Network, il Seminario sul Piano di Prevenzione della Corruzione e dell'Illegalità, il Seminario sul metodo Montessori. La media di partecipanti a giornata ai corsi di formazione è pari a circa 20.

Le attività formative, suddivise per tipologia formativa, sono risultate essere:

Formazione specialistica/professionale: 55 edizioni per un totale di 94,5 gg.

Agg.to e Innovazione normativa: 11 edizioni per un totale di 14 gg.

Attività seminariale: 11 edizioni per un totale di 8 gg.

Formazione Manageriale: 6 edizioni per un totale di 16,5 gg.

Nell'anno si è concluso il "Progetto Genova Smart City per i Giovani", incarico assegnato dal Comune nel 2012, nella gestione dell'attività di selezione di laureandi per l'aggiudicazione di 20 tirocini formativi presso le strutture del Comune di Genova e, a seguire, nell'attività di formazione degli stessi tirocinanti durante lo svolgimento dello stage.

Si è altresì realizzato un ampliamento del ruolo di Themis all'interno di alcune Direzioni del Comune con la realizzazione di percorsi di formazione, in particolare con la Direzione Politiche Educative, la Direzione Polizia Municipale - Settore Protezione Civile, la Direzione Politiche delle Entrate e Tributi.

Themis ha inoltre collaborato, su richiesta dell'Ufficio Formazione, alla

progettazione di un albo di formatori interni del Comune di Genova.

Sempre nel 2013 è ripresa la collaborazione di Themis con la Regione Liguria nella gestione del “Progetto Memory Training”, che sta proseguendo anche nel 2014.

Si sottolinea il costo rilevante richiesto dal Comune di Genova per l'utilizzo della sede di Villa Rosazza, nonostante l'inagibilità di alcuni locali, pari al canone annuale di affitto di 21.280,00 Euro, cui si aggiungono spese di amministrazione annuali pari a 3.550,00 Euro.

Nell'ottica di un ampliamento delle prospettive della Scuola, varrebbe la pena valorizzare la convenzione esistente con ENA ed estendere la funzione formativa a favore delle Società partecipate, anche a seguito della sottoscrizione dell'accordo per la Stazione Unica Appaltante, siglato in data 18/09/2012. La Scuola inoltre potrebbe ampliare la sua attività formativa aprendo anche ai piccoli Comuni della Provincia di Genova e andrebbe maggiormente sensibilizzata la partecipazione di Themis ai progetti Europei, in qualità di partner.

Nell'attuale incertezza delle risorse è comunque difficile fare previsioni sull'andamento economico per il 2014.

#### ***Fatti di rilievo avvenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio***

Non si segnalano fatti di rilievo.

#### ***Criteri di formazione***

Il bilancio sottopostoVi è redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma. Nella fattispecie, lo Stato Patrimoniale evidenzia solo le voci contrassegnate nell'articolo 2424 del Codice Civile con le lettere maiuscole e numeri romani; nelle voci BI, BII, e BIII dell'attivo sono stati detratti in forma esplicita gli ammortamenti e le

svalutazioni; nelle voci CII dell'attivo e D del passivo sono stati separatamente indicati i crediti e i debiti esigibili oltre l'esercizio successivo. Nella Nota Integrativa sono state omesse alcune indicazioni come previsto dal terzo comma dell'articolo 2435 bis del Codice Civile; la relazione sulla gestione non viene redatta, usufruendo la società della facoltà di redigere il bilancio in forma abbreviata; come d'obbligo nella nota integrativa vengono fornite le informazioni richieste dai punti 3) e 4) dell'articolo 2428, secondo comma del Codice Civile.

Per quanto riguarda l'impostazione ed il contenuto degli schemi di bilancio nonché per la rappresentazione della nota integrativa, si è fatto riferimento, oltre che alle norme del Codice Civile, anche ai documenti elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), con il quale sono stati rivisti ed integrati i Principi Contabili Italiani fino ad oggi approvati per coordinarli alle modifiche normative introdotte dalla c.d. Riforma delle Società di capitali introdotta dal D.Lgs. 17 gennaio 2006, n. 6 e le sue successive modificazioni.

Il presente bilancio è stato redatto in Euro.

I dati provenienti dalla contabilità ed esposti nel bilancio di esercizio sono stati arrotondati all'unità di Euro, così come prescritto dall'articolo 2423 del Codice Civile; non sono emerse differenze significative relative a detto arrotondamento.

### ***Criteri di valutazione***

Conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza e nella prospettiva di una normale continuità aziendale, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato;

- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e gli oneri di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

### ***Immobilizzazioni Immateriali***

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate a quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene. I costi relativi a software sono ammortizzati in un periodo di cinque anni.

### ***Immobilizzazioni Materiali***

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Per completezza vengono di seguito specificate le aliquote applicate sulle varie categorie di cespiti:

<b>Categoria cespiti</b>	<b>% ammortamento</b>
Macchine ufficio	10%
Mobili ed arredi	12%
Impianti generici	12%

Migliorie beni terzi	12,5%
----------------------	-------

Si precisa che non sono state effettuate rivalutazioni monetarie ed economiche.

### ***Crediti***

I crediti sono iscritti al loro valore nominale rettificato in funzione del loro presumibile valore di realizzo.

### ***Disponibilità liquide***

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

### ***Ratei e Risconti***

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economica e temporale.

### ***Fondo trattamento di fine rapporto***

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

### ***Fondo rischi e oneri futuri***

I fondi rischi ed oneri sono stati stanziati a fronte di oneri, di esistenza certa o probabile, dei quali alla data di chiusura dell'esercizio non risultavano determinabili la data o l'ammontare di realizzazione e riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi noti al momento della redazione del bilancio.

### ***Debiti***

I debiti sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale, ritenuto

rappresentativo del loro valore di estinzione.

### ***Costi e Ricavi***

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica, che per le prestazioni di servizi si identifica sulla base del completamento della prestazione ed in accordo con i relativi contratti.

### ***Imposte sul reddito***

Le imposte sul reddito di competenza dell'esercizio sono determinate sulla base della stima del reddito imponibile e della normativa vigente. Il debito previsto, al netto degli acconti versati, è rilevato alla voce "Debiti Tributarî", mentre l'eventuale credito netto è iscritto alla voce "Crediti Tributarî".

## **ATTIVITA'**

### **B) Immobilizzazioni**

#### ***I. Immateriali***

Saldo 31/12/2013	Saldo 31/12/2012	Variazione
7.506	9.520	- 2.014

Di seguito il dettaglio delle immobilizzazioni al 31 dicembre 2013:

CATEGORIA	VALORE	AMM.TO 2013	FONDO AL 31.12.2013	RESIDUO 2013
ALTRI BENI IMMATERIALI (20%)	13.800	0	13.800	0
SOFTWARE (20%)	8.651	182	8.469	182
SPESE SISTEMAZIONE LOCALI (12,5%)	14.648	1.831	7.324	7.324
BENI < Euro 516,46	827	0	827	0
<b>TOTALE IMMATERIALI</b>	<b>37.926</b>	<b>2.013</b>	<b>30.420</b>	<b>7.506</b>

Tale appostazione comprende le spese iniziali per la costituzione della società, spese per software ed oneri per la ristrutturazione dei locali della sede.

## ***II. Materiali***

Saldo 31/12/2013	Saldo 31/12/2012	Variazione
26.563	38.696	- 12.133

Di seguito il dettaglio delle immobilizzazioni al 31 dicembre 2013:

CATEGORIA	VALORE	AMM.TO 2013	FONDO AL 31.12.2013	RESIDUO 2013
IMPIANTI GENERICI (12%)	14.780	1.478	14.780	0
MOBILI ED ARREDI (12%)	27.764	2.776	27.764	0
MACCHINE UFFICIO (10%)	67.436	4.641	55.650	11.786
MIGLIORIE BENI TERZI (12,5%)	25.910	3.239	11.133	14.777
ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	443	0	443	0
BENI < Euro 516,46	2.048	0	2.048	0
<b>TOTALE MATERIALI</b>	<b>138.380</b>	<b>12.134</b>	<b>111.817</b>	<b>26.563</b>

Tale appostazione comprende le spese per l'acquisto di computer, strumenti informatici, fotocopiatrice, stampanti, mobili, impianti di climatizzazione nonché le spese sostenute per la sistemazione dei locali della sede.

## **C) Attivo circolante**

Saldo 31/12/2013	Saldo 31/12/2012	Variazione
242.010	255.638	- 13.628

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Descrizione	Valore
-------------	--------

Crediti	76.521
Disponibilità liquide	165.489
<b>Totale</b>	<b>242.010</b>

## II. Crediti

Il dettaglio della voce crediti è di seguito esposta:

<b>Descrizione</b>	<b>Valore</b>
Crediti vs clienti	70.607
Crediti tributari	4.381
Crediti vs altri	1.533
<b>Totali</b>	<b>76.521</b>

I crediti verso clienti per fatture emesse vengono analiticamente individuati nella tabella sotto riportata:

<b>Cliente</b>	<b>Importo</b>
<i>Comune di Genova</i>	63.087
<i>Regione Liguria</i>	7.520

## IV. Disponibilità liquide

Saldo 31/12/2013	Saldo 31/12/2012	Variazione
165.489	161.769	3.720

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2013</b>
Depositi bancari e postali	165.309
Denaro e altri valori in cassa	<u>180</u>
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>165.489</b>

Il saldo rappresenta le disponibilità alla data di chiusura dell'esercizio.

**E)Ratei e Risconti attivi**

Saldo 31/12/2013	Saldo 31/12/2012	Variazione
2.604	11.069	- 8.465

Si tratta di quote di costo di competenza dell'esercizio successivo già sostenute finanziariamente nel corso dell'esercizio.

**PASSIVITA'**

**A) Patrimonio netto**

Saldo 31/12/2013	Saldo 31/12/2012	Variazione
128.938	131.335	- 2.397

Si segnala che l'assemblea ordinaria contestualmente all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2012, deliberava di coprire la perdita di esercizio mediante l'utilizzo della riserva straordinaria.

Descrizione	Capitale Sociale	Riserva Legale	Riserva Straordinaria	Utili portati a nuovo	Utile dell'esercizio/ (Perdita)	Patrimonio Netto
<b>31/12/2011</b>	90.000	1.815	29.895	0	11.270	132.980
<b>Destinazione del risultato 2011</b>		564	10.706		(11.270)	0
<b>Risultato al 31.12.2012</b>					(1.645)	(1.645)
<b>31/12/2012</b>	90.000	2.379	40.601	0	(1.645)	131.335
<b>Destinazione del risultato 2012</b>			(1.645)		1.645	0
<b>Risultato al 31.12.2013</b>					(2.397)	(2.397)
<b>31/12/2013</b>	90.000	2.379	38.956	0	(2.397)	128.938

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 7-bis del Codice Civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei tre precedenti esercizi, sono desumibili dal prospetto seguente:

Natura / Descrizione Importo	Importo	Possibilità di utilizzazione (*)	Quota disponibile	Utilizzo negli ultimi tre esercizi	
				Coperture Perdite	Dividendi
Capitale	90.000				
Riserva legale	2.379	B			
Riserva straordinaria	38.956	A,B,C	38.956	1.645	
<b>Totale</b>	<b>132.980</b>		<b>40.601</b>	<b>1.645</b>	

(\*) A – per aumento capitale B – per copertura perdite C - per distribuzione ai soci

### **B) Fondi per rischi e oneri**

Saldo 31/12/2013	Saldo 31/12/2012	Variazione
13.500	19.997	- 6.497

Come già riportato nei precedenti bilanci, il fondo è principalmente connesso al contenzioso con l’Agenzia delle Entrate a seguito della richiesta da questa formulata nei confronti della società. Si evidenzia che già nel corso dei precedenti esercizi la società ha provveduto a contestare la richiesta ricevuta e ha prudenzialmente effettuato un accantonamento di parte della somma richiesta a fronte del rischio di tale passività potenziale. La diminuzione rispetto al precedente esercizio è relativa al rilascio del fondo per l’avvenuta insussistenza di alcune passività a suo tempo accantonate.

### **C) Trattamento fine rapporto lavoro subordinato**

Saldo 31/12/2013	Saldo 31/12/2012	Variazione
33.788	28.751	5.037

Si tratta delle indennità spettanti al personale dipendente a fine esercizio.

La variazione intervenuta è così rappresentata:

	<b><u>31/12/2013</u></b>
Saldo iniziale	28.751
accantonamento netto del periodo	<u>5.037</u>
<b>Saldo finale</b>	<b>33.788</b>

Alla data di chiusura dell'esercizio, il personale della società è composto da n.3 unità.

***D) Debiti***

Saldo 31/12/2013	Saldo 31/12/2012	Variazione
69.168	133.500	- 64.332

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Descrizione	Valore
Debiti vs fornitori	47.609
Debiti tributari	6.618
Debiti verso il personale	14.941
<b>Totale</b>	<b>69.168</b>

Non risultano debiti scadenti oltre l'esercizio successivo. Nella voce debiti tributari sono compresi i debiti per ritenute verso i lavoratori dipendenti e autonomi mentre la voce relativa ai debiti verso il personale contiene il debito per ferie e permessi maturati dal personale alla data di chiusura dell'esercizio.

***E)Ratei e Risconti passivi***

Saldo 31/12/2013	Saldo 31/12/2012	Variazione
33.289	1.340	31.949

Tale appostazione accoglie quote di costi di competenza dell'esercizio 2013 per le quali non si è ancora verificata la manifestazione finanziaria.

## CONTO ECONOMICO

### A) Valore della produzione

Saldo 31/12/2013	Saldo 31/12/2012	Variazione
285.118	452.996	- 167.878

Di seguito viene riportato il dettaglio dei ricavi suddivisa per tipologia e clienti:

Cliente	Importo
<i>Prestazioni di servizi Comune di Genova</i>	283.117
<i>Regione Liguria</i>	2.000
<i>Altri ricavi e proventi</i>	1

### B) Costi della produzione

Saldo 31/12/2013	Saldo 31/12/2012	Variazione
294.229	452.374	- 158.145

Di seguito il dettaglio dei costi di produzione:

Descrizione	Valore
Materie prime e di consumo	723
Servizi	160.026
Godimento beni di terzi	27.891
Personale	88.711
Ammortamenti	14.147
Oneri diversi di gestione	2.731
<b>TOTALE</b>	<b>294.229</b>

Con riferimento ai costi per servizi, si fa presente che la voce più rilevante riguarda i compensi per le docenze.

Nell'ambito dei Costi per il godimento beni di terzi è inserita la quota dell'esercizio di affitto e la quota residua di competenza dell'esercizio dei lavori effettuati sull'immobile della sede sociale (ubicata in Piazza Dinegro, 3 - Villa Rosazza Genova.), in sostituzione del canone di locazione dovuto al Comune di Genova, proprietario dell'immobile.

### **C) Proventi e oneri finanziari**

Saldo 31/12/2013	Saldo 31/12/2012	Variazione
- 1.374	- 927	- 447

La voce in esame è costituita principalmente da proventi ed oneri per interessi e commissioni bancarie.

### **D) Proventi e oneri straordinari**

Saldo 31/12/2013	Saldo 31/12/2012	Variazione
11.116	5.989	5.127

La voce in esame è costituita principalmente da sopravvenienze attive, relative principalmente al rilascio di fondi rischi precedentemente accantonati, e passive contabilizzate nell'esercizio.

### **Imposte sul reddito**

Le Imposte sul Reddito dell'esercizio per IRES ed IRAP di competenza dell'esercizio 2013 ammontano rispettivamente ad €472 ed €2.556.

## **ALTRE INFORMAZIONI**

## **INFORMAZIONI RICHIESTE DALL'ART.2428 NUMERI 3 E 4 DEL CODICE CIVILE**

La società non ha in portafoglio, né direttamente né indirettamente, anche per il tramite di interposta persona, né quote proprie, né azioni o quote di società controllanti; inoltre, nel corso dell'esercizio, non sono state acquistate o alienate né quote proprie, né azioni o quote di società controllanti.

### **COSTI DI IMPIANTO E AMPLIAMENTO**

Al 31.12.2013 le voci Costi di impianto e ampliamento e Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità evidenziano saldo pari a zero.

### **AMMONTARE DEI CREDITI E DEBITI CON DURATA RESIDUA SUPERIORE A CINQUE ANNI**

Al 31.12.2013 non esistono crediti e debiti di durata residua superiore a cinque anni.

La società non ha contratto debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

### **PATRIMONI DESTINATI AD UNO SPECIFICO AFFARE**

La società non ha costituito patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui agli artt. 2447-bis e seguenti del Codice Civile.

### **EMOLUMENTI AD AMMINISTRATORI**

Si fa presente che, nel corso dell'esercizio, l'Amministratore Unico non ha percepito alcun emolumento ovvero gettone di presenza.

### **RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLANTI E COLLEGATE**

Con riferimento ai rapporti instaurati, si comunica che le operazioni sono effettuate a condizioni di mercato. Per il dettaglio dei rapporti intercorsi si rimanda a quanto già riportato nelle voci di commento della presente Nota Integrativa.

### **BENI ACQUISITI MEDIANTE CONTRATTI DI LEASING**

## FINANZIARIO

Nessun contratto di leasing in essere al 31 dicembre 2013.

## INFORMATIVA SULL'ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

Ai sensi dell'art. 2497 bis del codice civile, si segnala che la società è soggetta a direzione e coordinamento da parte del Comune di Genova.

La Società svolge per il Comune di Genova la gestione dei corsi di formazione sulla base di apposito contratto di servizio.

Come disposto dalla norma, si evidenziano i dati essenziali dell'ultimo rendiconto approvato della controllante:

COMUNE DI GENOVA	2012
<b>CONTO ECONOMICO</b>	
TOTALE PROVENTI DELLA GESTIONE (A)	866.191.201
TOTALE COSTI DI GESTIONE (B)	719.286.617
<b>RISULTATO DELLA GESTIONE (A-B)</b>	<b>146.904.584</b>
PROVENTI E ONERI DA AZIENDE SPECIALI PARTECIPATE (C)	-4.681.916
<b>RISULTATO DELLA GESTIONE OPERATIVA (A-B +/- C)</b>	<b>-4.681.916</b>
PROVENTI E ONERI FINANZIARI (D)	-44.077.481
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI (E)	-1.366.988.065
<b>RISULTATO ECONOMICO (A-B +/- C +/- D +/- E)</b>	<b>-1.268.842.877</b>
<b>STATO PATRIMONIALE</b>	
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	3.135.692.099
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	578.518.178
TOTALE RATEI E RISCONTI	0
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>3.714.210.277</b>
TOTALE PATRIMONIO NETTO	1.456.729.675
TOTALE CONFERIMENTI	691.020.480
TOTALE FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	106.496.000
TOTALE DEBITI	1.459.964.122
TOTALE RATEI E RISCONTI	0
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>3.714.210.277</b>

## **DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO**

Si propone all'Assemblea di coprire la perdita di esercizio, pari ad €2.397 mediante l'utilizzo della riserva straordinaria.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Vi ringrazio per la fiducia accordata e Vi invito ad approvare il bilancio così come presentato.

Genova, 31 marzo 2014

L'Amministratore Unico

.....

(Prof. Carla Olivari)