

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2015

SVILUPPO GENOVA S.P.A.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: GENOVA GE VIA SAN GIORGIO 1

Codice fiscale: 03669800108

Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI

Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL	2
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA	44
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE	56
Capitolo 4 - RELAZIONE SINDACI	85
Capitolo 5 - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA	94
Capitolo 6 - ALTRO DOCUMENTO (ALTRO DOCUMENTO)	95

SVILUPPO GENOVA SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2015

Dati anagrafici	
Sede in	16128 GENOVA (GE) VIA SAN GIORGIO, 1
Codice Fiscale	03669800108
Numero Rea	GE 368646
P.I.	03669800108
Capitale Sociale Euro	5.164.500 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI (SP)
Settore di attività prevalente (ATECO)	41200
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Gli importi presenti sono espressi in Euro

v.2.2.5

SVILUPPO GENOVA SPA

Stato Patrimoniale

	31-12-2015	31-12-2014
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
4) altri beni	8.877	11.078
Totale immobilizzazioni materiali	8.877	11.078
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d) altre imprese	20.000	20.000
Totale partecipazioni	20.000	20.000
2) crediti		
d) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.685	4.785
Totale crediti verso altri	4.685	4.785
Totale crediti	4.685	4.785
Totale immobilizzazioni finanziarie	24.685	24.785
Totale immobilizzazioni (B)	33.562	35.863
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
3) lavori in corso su ordinazione	24.110.338	23.973.136
Totale rimanenze	24.110.338	23.973.136
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.895.901	5.733.533
Totale crediti verso clienti	5.895.901	5.733.533
4-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	58.084	16.870
Totale crediti tributari	58.084	16.870
4-ter) imposte anticipate		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.750	39.050
Totale imposte anticipate	13.750	39.050
5) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	53.812	119.168
Totale crediti verso altri	53.812	119.168
Totale crediti	6.021.547	5.908.621
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.228.079	3.653.947
Totale disponibilità liquide	1.228.079	3.653.947
Totale attivo circolante (C)	31.359.964	33.535.704
D) Ratei e risconti		
Ratei e risconti attivi	83.118	59.814
Totale ratei e risconti (D)	83.118	59.814
Totale attivo	31.476.644	33.631.381
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	5.164.500	5.164.500
IV - Riserva legale	3.291	3.291

v.2.2.5

SVILUPPO GENOVA SPA

VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(974.114)	(894.932)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	3.787	(79.182)
Utile (perdita) residua	3.787	(79.182)
Totale patrimonio netto	4.197.464	4.193.677
B) Fondi per rischi e oneri		
3) altri	50.000	142.000
Totale fondi per rischi ed oneri	50.000	142.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	392.248	375.577
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.712.117	3.819.422
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.194.111	3.117.352
Totale debiti verso banche	4.906.228	6.936.774
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.260.926	9.533.846
Totale acconti	11.260.926	9.533.846
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.896.478	11.676.024
Totale debiti verso fornitori	9.896.478	11.676.024
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	119.714	107.294
Totale debiti tributari	119.714	107.294
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	100.050	99.370
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	100.050	99.370
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	503.194	507.598
Totale altri debiti	503.194	507.598
Totale debiti	26.786.590	28.860.906
E) Ratei e risconti		
Ratei e risconti passivi	50.342	59.221
Totale ratei e risconti	50.342	59.221
Totale passivo	31.476.644	33.631.381

Conti Ordine

	31-12-2015	31-12-2014
Conti d'ordine		
Rischi assunti dall'impresa		
Fideiussioni		
ad altre imprese	11.558.560	8.933.009
Totale fideiussioni	11.558.560	8.933.009
Totale rischi assunti dall'impresa	11.558.560	8.933.009
Altri conti d'ordine		
Totale altri conti d'ordine	9	9
Totale conti d'ordine	11.558.569	8.933.018

v.2.2.5

SVILUPPO GENOVA SPA

Conto Economico

	31-12-2015	31-12-2014
Conto economico		
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	21.149.834	20.668.050
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	137.202	1.364.316
5) altri ricavi e proventi		
altri	-	327.253
Totale altri ricavi e proventi	-	327.253
Totale valore della produzione	21.287.036	22.359.619
B) Costi della produzione:		
7) per servizi	19.154.766	20.119.678
8) per godimento di beni di terzi	93.494	92.993
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	1.060.558	1.144.807
b) oneri sociali	343.900	356.886
c) trattamento di fine rapporto	76.280	79.921
Totale costi per il personale	1.480.738	1.581.614
10) ammortamenti e svalutazioni:		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	3.757	3.960
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	29.500	28.800
Totale ammortamenti e svalutazioni	33.257	32.760
12) accantonamenti per rischi	-	92.000
14) oneri diversi di gestione	123.535	143.288
Totale costi della produzione	20.885.790	22.062.333
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	401.246	297.286
C) Proventi e oneri finanziari:		
16) altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	819	4.774
Totale proventi diversi dai precedenti	819	4.774
Totale altri proventi finanziari	819	4.774
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	263.499	273.169
Totale interessi e altri oneri finanziari	263.499	273.169
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(262.680)	(268.395)
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
altri	14.898	29.311
Totale proventi	14.898	29.311
21) oneri		
altri	2.416	1.013
Totale oneri	2.416	1.013
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	12.482	28.298
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	151.048	57.189
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	121.961	88.894
imposte anticipate	(25.300)	(47.477)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	147.261	136.371

v.2.2.5

SVILUPPO GENOVA SPA

23) Utile (perdita) dell'esercizio

3.787 (79.182)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2015

Nota Integrativa parte iniziale

Signori Soci/Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 3.787.

Criteria 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.

Struttura e contenuto del bilancio

Il bilancio di esercizio è stato redatto in conformità alla normativa del Codice Civile ed è costituito dallo stato patrimoniale e dal conto economico (predisposti in conformità agli schemi obbligatori previsti dal Codice Civile) e dalla presente nota integrativa, che fornisce le informazioni richieste dall'articolo 2423 C.C. e seguenti, nonché da altre disposizioni del Codice Civile in materia di bilancio e dai Principi Contabili.

Vengono inoltre fornite le informazioni complementari ritenute necessarie per dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Società. Pertanto nella presente Nota Integrativa vengono forniti il Prospetto delle Variazioni nei Conti di Patrimonio Netto ed il Rendiconto Finanziario.

A corredo del bilancio di esercizio viene inoltre fornita la Relazione sulla Gestione predisposta dal Consiglio di Amministrazione, nella quale viene illustrata la natura dell'attività d'impresa, eventuali fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio e i rapporti con imprese controllate, collegate e altre consociate.

Organi di controllo

Tenuto conto delle dimensioni aziendali e delle previsioni statutarie la Società è sottoposta al controllo del Collegio Sindacale al quale è affidato anche il controllo contabile.

Sin dal 2009 la Società ha introdotto in azienda, al fine di ottemperare ai dettami del D.Lgs. 231/2001, un proprio sistema di procedure e controlli interni che ha portato all'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione nel 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.

Per tutti gli aspetti giuridici più complessi, con particolare riguardo alle problematiche di carattere amministrativo e in materia di appalti, la Società si avvale della continua consulenza di illustri avvocati esperti sulla materia.

Nel triennio 2013-2015 e successivamente, in linea con gli indirizzi seguiti dalle altre società pubbliche, al Collegio Sindacale – come consentito dalla recente normativa (art. 14 della legge 12/11/2011 n. 183 c.d. legge di Stabilità) – è stata attribuita anche la funzione di Organismo di Vigilanza.

Nel corso del 2015 si è proceduto, a recepire alcune nuove normative emesse nel corso dell'anno (reati auto riciclaggio, reati ambientali-ecoreati e reati societari) ed all'aggiornamento e rivisitazione di alcune procedure interne.

L'Organismo di Vigilanza, che nello svolgimento delle sue funzioni si può avvalere di professionisti esterni ed assume le proprie decisioni secondo il principio dell'unanimità, è dotato di autonomi poteri di iniziativa e controllo ed ha il compito, nell'esecuzione dell'incarico affidatogli, di vigilare sul funzionamento e sull'osservanza del modello organizzativo nonché di curarne l'aggiornamento.

Nel settembre 2014 il Direttore Amministrativo è stato nominato "Responsabile anticorruzione" con il compito di predisporre il "Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione" (P.T.P.C.) previsto dall'art. 1 della Legge n. 190 /2012.

Tale documento finalizzato a definire una strategia di prevenzione del fenomeno corruttivo - delineando un programma di attività, con indicazione delle aree di rischio specifico (in particolare quella degli appalti e delle

acquisizioni), e individuando le misure da implementare, in relazione al livello di pericolosità, per la prevenzione di tali rischi – è stato approvato con delibera consiliare nel gennaio 2015.

La Relazione Annuale Anno 2015, contenente i risultati dell'attività svolta in attuazione del Piano Triennale Anticorruzione (PTPC) adottato, non contempla alcun caso di corruzione e pertanto non sono stati avviati procedimenti sanzionatori secondo la legge 190/2012 o secondo i decreti attuativi della stessa.

Oltre alla predisposizione della Relazione Annuale 2015 si è provveduto, all'aggiornamento del Piano Triennale Anticorruzione della Società per gli anni 2016-2018.

Criteri di valutazione di bilancio

I criteri di valutazione delle voci di bilancio, invariati rispetto a quelli applicati nel precedente esercizio, sono conformi alle disposizioni contenute nell'art. 2426 C.C. Le valutazioni rispettano i principi generali della prudenza e della competenza e sono fatte nella prospettiva della continuazione dell'attività – pur permanendo i “rischi e le incertezze” descritti nell'omonimo paragrafo della Relazione sulla Gestione - nonché tenendo conto della funzione economica degli elementi dell'attivo o del passivo considerato.

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2015 sono stati i seguenti:

- Immobilizzazioni immateriali

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

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

- Immobilizzazioni materiali

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

Le aliquote di ammortamento utilizzate sono le seguenti:

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

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

- Immobilizzazioni finanziarie

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

- Rimanenze

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

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

Le rimanenze relative ai servizi di durata pluriennale sono valutate sulla base delle percentuali di completamento. Le rimanenze relative a prestazioni di servizio prestate a cavallo d'esercizio e di durata non pluriennale sono valutate al costo di produzione.

Gli acconti sono iscritti al valore di presumibile realizzo.

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

- Crediti

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

- Ratei e risconti

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

- Trattamento di Fine Rapporto di lavoro subordinato

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

- Fondi per rischi e oneri

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

- Debiti

I debiti sono iscritti al loro valore nominale.

- Rapporti con parti correlate

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

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

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

Attualmente il Comune di Genova detiene - sia direttamente che attraverso la sua controllata A.M.I.U. SpA - il controllo della società (51%), mentre la quota azionaria complessivamente posseduta da Enti Pubblici ammonta al 67%.

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

Nell'Appendice alla Nota Integrativa viene riportato un prospetto dei rapporti (economici e patrimoniali) intrattenuti con le parti correlate relativamente all'esercizio 2015.

- Conti d'ordine

Le garanzie concesse e gli impegni assunti dalla Società sono iscritti al valore nominale.

- Ricavi

I ricavi per prestazioni di servizi e per le vendite immobiliari sono iscritti in base alla competenza temporale.

- Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono rappresentate:

- dalle imposte correnti calcolate sulla base delle aliquote fiscali, in conformità alle disposizioni vigenti;
 - dall'ammontare delle imposte che si ritiene risulteranno dovute (passività per imposte differite) o che si ritiene siano state pagate anticipatamente (attività per imposte anticipate) in relazione alle differenze temporanee, tra il valore di un'attività o di una passività, secondo criteri civilistici e quelli fiscali;
- le imposte differite sono calcolate, separatamente per ciascuna imposta, sull'ammontare complessivo di tutte le differenze temporanee applicando le aliquote che saranno presumibilmente in vigore al momento in cui le suddette differenze temporanee si riverseranno.

Le imposte anticipate sono iscritte soltanto se esiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

I rischi relativi a garanzie concesse, personali o reali, per debiti altrui sono stati indicati nei conti d'ordine per un importo pari all'ammontare della garanzia prestata; l'importo del debito altrui garantito alla data di riferimento del bilancio, se inferiore alla garanzia prestata, è indicato nella presente nota integrativa.

Gli impegni sono stati indicati nei conti d'ordine al valore nominale, desunto dalla relativa documentazione.

La valutazione dei beni di terzi presso l'impresa è stata effettuata:

- al valore nominale per i titoli a reddito fisso non quotati;
- al valore corrente di mercato per i beni, le azioni e i titoli a reddito fisso quotati;
- al valore desunto dalla documentazione esistente negli altri casi.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono descritti nelle note esplicative e accantonati secondo criteri di congruità nei fondi rischi.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile sono descritti nella nota integrativa, senza procedere allo stanziamento di fondi rischi secondo i principi contabili di riferimento. Non si è tenuto conto dei rischi di natura remota.

Conti d'ordine

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 9, C.c.)

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Rischi assunti dall'impresa	11.558.560	8.933.009	2.625.551
Altri conti d'ordine	9	9	
	11.558.569	8.933.018	2.625.551

Garanzie personali prestate:

" a garanzia delle caparre confirmatorie, di pari importo, versate da Ikea Italia Retail S.r.l. sono state emesse da Banca Carige due fideiussioni: una nel 2012 di Euro 7.775.000,00 e una nel 2015 di Euro 3.000.000,00;

" a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento del contratto con il CO.C.I.V. per la fornitura di materiale da parte dello stesso nella nostra proprietà in località ex Colisa è stata emessa da Banca Carige nel 2015 una fideiussione di Euro 51.000,00;

" è stata restituita alla Banca Popolare di Sondrio la fideiussione di Euro 425.449,31 a favore di Snam Rete Gas S.p.A. a sua volta emessa a garanzia degli impegni di pagamento assunti per la ricollocazione degli impianti Snam interferenti con i lavori relativi alla viabilità in sponda destra del torrente Polcevera;

" a garanzia della corretta esecuzione dell'intervento di bonifica, sulle aree industriali dismesse ubicate in sponda destra del Torrente Secca a Genova Bolzaneto è stata indicata la fidejussione a favore del Comune di Genova per Euro 105.000, in attesa del rilascio della certificazione di avvenuta bonifica da parte dell'Amministrazione Provinciale di Genova;

" a garanzia degli impegni assunti per l'attraversamento provvisorio con tubazione elettrica della linea ferroviaria Sampierdarena - Confine Francese è stata indicata la fidejussione a favore di R.F.I. per Euro 2.228;

" a garanzia dell'esecuzione degli interventi di manutenzione e ripristino dell'urbanizzazione dell'area PIP III^ fase di Genova è stata indicata la fideiussione a favore del Comune di Genova per Euro 51.480;

" a garanzia della corretta esecuzione dell'intervento di bonifica dell'area in sponda sinistra del Torrente Polcevera, è stata rilasciata (2012) al Comune di Genova una garanzia fidejussoria di Euro 573.852,00 pari al 50% della stima economica dell'intervento.

ALTRI CONTI D'ORDINE:

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

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

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

Dei sopraelencati Conti d'ordine non ve ne sono relativi a imprese controllanti, controllate, collegate e del Gruppo.

Nota Integrativa Attivo

Variazioni dei crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

XBRL_Tab_0013

En

Non esistono decimi ancora da versare

Immobilizzazioni immateriali

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
---------------------	---------------------	------------

Le immobilizzazioni immateriali, già completamente ammortizzate, non hanno avuto incremento negli ultimi esercizi. Il saldo del 31.12.2015 è pari a 0 in quanto il valore delle "concessioni, licenze, marchi e diritti simili" pari ad Euro 139 risulta completamente ammortizzato.

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Il saldo di tale voce è pari a zero sia ad inizio sia a fine esercizio.

Immobilizzazioni materiali

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
8.877	11.078	(2.201)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento. Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante. Gli ammortamenti sono calcolati sistematicamente sulla base dei criteri della vita utile precedentemente enunciati; l'ammortamento dell'esercizio 2015 è pari a circa Euro 4 mila.

Altri beni

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione	Importo
Costo storico	11.078
Saldo al 31/12/2014	11.078
Acquisizione dell'esercizio	1.556
Ammortamenti dell'esercizio	(3.757)
Saldo al 31/12/2015	8.877

	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio		
Costo	11.078	11.078
Valore di bilancio	11.078	11.078
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	1.556	1.556
Ammortamento dell'esercizio	3.757	3.757
Totale variazioni	(2.201)	(2.201)
Valore di fine esercizio		
Costo	8.877	8.877
Valore di bilancio	8.877	8.877

Immobilizzazioni finanziarieMovimenti delle immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni, altri titoli, azioni proprie**Azioni proprie**

La Società non possiede Azioni proprie.

Partecipazioni

La Società non possiede partecipazioni in imprese controllate e collegate.

Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non sono state svalutate perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	20.000	20.000

v.2.2.5

SVILUPPO GENOVA SPA

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di bilancio	20.000	20.000
Valore di fine esercizio		
Costo	20.000	20.000
Valore di bilancio	20.000	20.000

Altre imprese

Società	Città o Stato Estero	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	% Poss	Quota posseduta in Euro	Valore bilancio	Riserve di utili /capitale soggette a restituzioni o vincoli o in sospensione d'imposta	Fair Value
							20.000		
							20.000		

Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: crediti

Crediti per tipologia

Descrizione	V /Controllate	Fair value	V / collegate	Fair value	V / controllanti	Fair value	V / altri	Fair value
Altri crediti							4.685	
Totale							4.685	

Crediti

Descrizione	31/12/2014	Incremento	Decremento	31/12/2015	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione	Fair value
Altri	4.785		100	4.685		
	4.785		100	4.685		

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	4.785	(100)	4.685	4.685
Totale crediti immobilizzati	4.785	(100)	4.685	4.685

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2015 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	4.685	4.685
Totale	4.685	4.685

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Altri titoli

Descrizione	31/12/2014	Incremento	Decremento	31/12/2015	Fair value
-------------	------------	------------	------------	------------	------------

Nel bilancio non sono iscritti altri titoli.

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	20.000
Crediti verso altri	4.685

Dettaglio del valore delle partecipazioni in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
Altre partecipazioni	20.000
Totale	20.000

Dettaglio del valore dei crediti verso altri

Descrizione	Valore contabile
Altri crediti	4.685
Totale	4.685

Dettaglio del valore degli altri titoli

Descrizione	Valore contabile	Fair value
-------------	------------------	------------

Attivo circolante

Rimanenze

Rimanenze magazzino

Come previsto dal Principio Contabile OIC n.16, nelle rimanenze di magazzino sono comprese le immobilizzazioni destinate alla vendita, che sono valutate:

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
24.110.338	23.973.136	137.202

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Lavori in corso su ordinazione	23.973.136	137.202	24.110.338
Totale rimanenze	23.973.136	137.202	24.110.338

Descrizione	Importo

La composizione di tale voce è la seguente:

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>variazione</u>
Rimanenze iniziative edilizie in proprio	17.463	16.567	896
Rimanenze di aree per Obiettivo 2	6.647	7.406	(759)
	24.110	23.973	137
	=====	=====	=====

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

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>Variazione</u>
Area ex Colisa di Genova Campi	6.450	6.179	271
Complesso immobiliare a Ge-Campi (Ikea)	10.287	10.171	116
Portale Fiera	131	127	4
Area Cogoleto ex Tubi Ghisa	85	85	0
Nuova sede Via San Giorgio	454	0	454
Altre minori (Terreni San Quirico-ex Facoltà di Economia- Bagni Marina)	57	5	
	17.464	16.567	897
	=====	=====	=====

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

- in attesa di locare il complesso ex Colisa a società Autostrade per i grandi lavori della c.d. “Gronda”, il valore dell'Area ex Colisa, supportato da una recente perizia esterna, si è incrementato per i costi sostenuti in corso d'anno essenzialmente legati ai lavori infrastrutturali (stradali e di drenaggio acque), effettuati per la rimodellazione dei piazzali e per la sistemazione di un fronte di frana.
- la commessa Complesso immobiliare a Ge-Campi (Ikea), contabilizzata con il metodo “ cost to cost”, si è incrementata – a causa di un allungamento delle tempistiche di rilascio della Licenza Edilizia – sostanzialmente solo per l'attività di progettazione dei sottoservizi i cui lavori sono previsti terminare a fine 2016;
- il c.d. “Portale Fiera” è relativo alle attività sviluppate quasi totalmente a fine 2014 per la progettazione preliminare di un nuovo sistema di accessibilità alle aree fieristiche (infrastrutture di mobilità, percorsi pedonali e localizzazione nuovi spazi). Poiché tali opere sono assistite da un contributo a fondo perduto che copre l'80% dell'investimento è intenzione dei Soci Pubblici della Fiera di Genova S.p.A. procedere al loro completamento;
- per quanto concerne l'Area Cogoleto ex Tubi Ghisa, la prestazione (studio di fattibilità e progettazione di massima) era stata effettuata a favore di una società la cui capogruppo era incorsa in una procedura fallimentare e pertanto ci siamo inseriti nel passivo fallimentare quali creditori chirografari. Tale credito è totalmente coperto dal fondo rischi e dal fondo svalutazione crediti;
- i costi relativi alle opere infrastrutturali della nuova sede aziendale di via San Giorgio 1 (ex scuola Garaventa di proprietà comunale) saranno ammortizzati mediante un periodo di concessione dei locali, da parte del Comune, di 14 anni e 21 giorni a decorrere dalla fine lavori prevista nel secondo semestre 2016;
- altre minori: si tratta dei costi tecnici sostenuti su alcune commesse le cui trattative sono ancora in corso.

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

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>Variazione</u>
Ex Cartiera di Voltri	3.715	3.715	0
Ronco Scrivia Loc. Isolabuona	2.932	3.691	(759)
	6.647	7.406	(759)
	=====	=====	=====

Le due operazioni immobiliari sono state entrambe oggetto di una perizia esterna che supporta i valori iscritti in bilancio.

Per quanto concerne la commessa ex Cartiera di Voltri tutti i costi sostenuti nel 2015 sono stati spesi e il valore delle rimanenze – come abbiamo avuto modo di argomentare ampiamente negli esercizi precedenti - è al netto di complessivi circa Euro 360 mila di svalutazioni effettuate.

Per quanto riguarda Ronco Scrivia si segnala la vendita di due lotti di terreno per 750.000 Euro avvenuto a dicembre 2015 ed un rimborso costi di 9.000 Euro da parte dello stesso acquirente. Di tale ammontare si devono ancora incassare 337.500 euro, che sono stati rateizzati in quattro rate ma garantiti da fideiussione bancaria.

Si rimanda alla Relazione sulla Gestione, al paragrafo “Situazione della società e andamento della gestione”, per ulteriori informative.

Attivo circolante: crediti

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali e di settore.

Eventuali crediti originariamente incassabili entro l'anno e successivamente trasformati in crediti a lungo termine sarebbero stati evidenziati nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

II. Crediti

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
6.021.547	5.908.621	112.926

Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

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	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione a termine
Verso clienti	5.895.901			5.895.901	
Per crediti tributari	58.084			58.084	
Per imposte anticipate	13.750			13.750	
Verso altri	53.812			53.812	
	6.021.547			6.021.547	

Non esistono crediti con durata superiore a 1 anno.

I crediti verso clienti includono crediti per fatture emesse per Euro 1 milione e 779 mila costituiti quasi totalmente come segue:

- " Euro 505 mila verso Terna Rete Italia S.p.A. per opere civili elettrodotti per la strada nuova di Cornigliano;
- " Euro 349 mila verso Microequity per vendita di area industriale in Ronco Scrivia;
- " Euro 375 mila verso Cociv per conferimento materiali sull'area di nostra proprietà denominata Colisa;
- " Euro 112 mila verso la Società per Cornigliano per le attività svolte nell'ambito del contratto di mandato;
- " Euro 242 mila verso S.I.I.M. per lo studio di fattibilità effettuato per le aree ex Tubi Ghisa di Cogoletto;
- " Euro 122 mila verso AMIU S.p.A. per indennizzo sul contratto preliminare di compravendita di aree industriali in Ronco Scrivia soggetto a condizione sospensiva.

I crediti per fatture da emettere per totali Euro 4 milioni e 299 mila risultano quasi interamente nei confronti di Società per Cornigliano S.p.A.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	5.733.533	162.368	5.895.901	5.895.901
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	16.870	41.214	58.084	58.084
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	39.050	(25.300)	13.750	13.750

v.2.2.5

SVILUPPO GENOVA SPA

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	119.168	(65.356)	53.812	53.812
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	5.908.621	112.926	6.021.547	6.021.547

Descrizione	Importo

--	--

Descrizione	Importo

--	--

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2015 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	5.895.901	5.895.901
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	58.084	58.084
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	13.750	13.750
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	53.812	53.812
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	6.021.547	6.021.547

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2014		110.500	110.500
Accantonamento esercizio		29.500	29.500
Saldo al 31/12/2015		140.000	140.000

Il Fondo Svalutazione Crediti pari ad Euro 140 mila è stato prudentemente incrementato nell'esercizio per Euro 29 mila a fronte di eventuali piccole insolvenze che potrebbero manifestarsi. Il saldo al 31.12.2015 è ritenuto prudente e adeguato a fronte di eventuali sofferenze.

I crediti tributari si riferiscono per quanto ad Euro 28 mila al saldo IVA a credito a fine esercizio e per quanto ad Euro 30 mila al credito IRAP a saldo. La variazione rispetto all'esercizio 2014 è principalmente dovuta ai maggiori versamenti effettuati in acconto rispetto all'esercizio precedente.

I crediti per imposte anticipate sono state contabilizzate per un ammontare di Euro 14 mila. Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto, in ossequio a quanto previsto dall'OIC 25, gli amministratori hanno valutato, con

ragionevole certezza, l'esistenza, negli esercizi in cui si annulleranno le differenze temporanee deducibili, di redditi imponibili non inferiori all'ammontare delle differenze che si annulleranno.

La variazione rispetto all'esercizio precedente è dovuta al parziale utilizzo del Fondo per rischi ed oneri” per Euro 92.000 con un effetto reversal negativo pari ad Euro 25.300.

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

Descrizione	Al 31.12.2015				Al 31.12.2014			
	Ammontare delle differenze temporanee		Effetto fiscale		Ammontare delle differenze temporanee		Effetto fiscale	
	Ires	Irap	Ires	Irap	Ires	Irap	Ires	Irap
			27,50%	3,90%			27,50%	3,90%
mposte anticipate								
cc.to Rischi	50		14		142		39	
otale imposte anticipate			14				39	

Le imposte anticipate sono state calcolate sulla base delle aliquote in vigore alla data di riferimento del bilancio, qualora le stesse fossero state calcolate applicando l'aliquota fiscale IRES ridotta al 24% che, salvo modifiche, sarà in vigore a decorrere dal 1 gennaio 2017, le stesse sarebbero ridotte di Euro 2 mila con una riduzione del Patrimonio netto di pari importo.

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

Descrizione	Al 31.12.2015			
	Ammontare delle differenze temporanee		Effetto fiscale	
	Ires	Irap	Ires	Irap
			24,00%	3,90%
Imposte anticipate				
F. Rischi generici	50.000		12.000	-
Svalutazione magazzino	548.348	548.348	131.604	21.386
Interessi passivi non dedotti	1.035.294		248.471	
Totale imposte anticipate			392.074	21.386

I crediti verso altri pari ad Euro 54 mila sono costituiti per Euro 34 mila da depositi cauzionali ed altre partite minori.

Attivo circolante: attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Attivo circolante: disponibilità liquide

Variazioni delle disponibilità liquide

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
1.228.079	3.653.947	(2.425.868)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	3.653.947	(2.425.868)	1.228.079
Totale disponibilità liquide	3.653.947	(2.425.868)	1.228.079

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

Il saldo positivo di tale voce è unicamente dovuto agli incassi avvenuti a fine anno da parte di Società per Cornigliano. Tale anomala disponibilità è prontamente stata girata a decurtazione dell'indebitamento in essere con il sistema bancario.

La variazione intervenuta nella liquidità è analizzata nel prospetto del rendiconto finanziario, allegato alla presente nota integrativa.

Ratei e risconti attivi

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
83.118	59.814	23.304

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri risconti attivi	59.814	23.304	83.118
Totale ratei e risconti attivi	59.814	23.304	83.118

Tale ammontare è quasi totalmente attribuibile al pagamento anticipato delle commissioni bancarie sulle fidejussioni rilasciate a favore di Ikea per gli anticipi ricevuti.

Oneri finanziari capitalizzati

Nel costo sono stati capitalizzati anche gli oneri finanziari in proporzione alla durata del periodo di fabbricazione, trattandosi di beni che richiedono un periodo di produzione significativo.

Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

A) Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
4.197.464	4.193.677	3.787

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
			Altre destinazioni		
Capitale	5.164.500	-	-	-	5.164.500
Riserva legale	3.291	-	-	-	3.291
Utili (perdite) portati a nuovo	(894.932)	(79.182)	-	-	(974.114)
Utile (perdita) dell'esercizio	(79.182)	82.969	-	3.787	3.787
Totale patrimonio netto	4.193.677	3.787	3.787	3.787	4.197.464

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

La voce perdite a nuovo si è incrementata in quanto la perdita subita nell'esercizio 2014 è stata portata nella voce perdite riportate a nuovo, in base a quanto deliberato dall'Assemblea di approvazione del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2014.

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

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

Possibilità di utilizzo:

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

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	5.164.500	B
Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	A, B, C
Riserve di rivalutazione	-	A, B
Riserva legale	3.291	
Riserve statutarie	-	A, B
Altre riserve		
Riserva straordinaria o facoltativa	-	A, B, C
Varie altre riserve	-	A, B, C
Totale altre riserve	-	A, B, C
Utili portati a nuovo	(974.114)	A, B, C

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

Fondi per rischi e oneri

Informazioni sui fondi per rischi e oneri

B) Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
50.000	142.000	(92.000)

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	142.000	142.000
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	92.000	92.000
Totale variazioni	(92.000)	(92.000)
Valore di fine esercizio	50.000	50.000

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Il fondo per rischi ed oneri al 31 dicembre 2015 è iscritto per fronteggiare i costi connessi ad un contenzioso con l'impresa acquirente di un'area a Ronco Scrivia che rivendica la costruzione del prolungamento di un muro di sostegno.

Nell'esercizio in chiusura è stato utilizzato il fondo relativo alla causa di lavoro con l'ex Direttore Tecnico, definita in via transattiva per Euro 92 mila.

Tali rischi, valutati con il criterio della prudenza, sono già stati commentati nella Relazione sulla Gestione.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli accanti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
392.248	375.577	16.671

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	375.577
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	79.921
Utilizzo nell'esercizio	63.250
Totale variazioni	16.671
Valore di fine esercizio	392.248

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2015 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

La movimentazione dell'esercizio 2015 si può così dettagliare:

Fondo T.F.R. al 31.12.2014	376
Liquidato	(40)
Trasferito ai fondi pensione	(20)
Accantonato	76
Totale fondo T.F.R.	392

Debiti

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

D) Debiti

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

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
26.786.590	28.860.906	(2.074.316)

Variazioni e scadenza dei debiti

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 4 C.c.).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione a termine	Di cui per ipoteche	Di cui per pegni	Di cui per privilegi
Debiti verso banche	1.712.117	3.194.111		4.906.228				
Acconti	11.260.926			11.260.926				
Debiti verso fornitori	9.896.478			9.896.478				
Debiti tributari	119.714			119.714				
Debiti verso istituti di previdenza	100.050			100.050				
Altri debiti	503.194			503.194				
	23.592.479	3.194.111		26.786.590				

I Debiti verso banche

- a breve termine: sono relativi a finanziamenti a breve e scoperti di conto corrente a fronte di fidi concessi per complessivi circa Euro 9,5 milioni. Tale voce include anche la quota a breve (0,7 milioni di Euro) dei finanziamenti a m/l termine e di seguito riportati;

- a medio e lungo termine sono costituiti da:

I) un mutuo ipotecario decennale (ipoteca di 6 milioni di Euro) di un finanziamento a breve termine di originari 4 milioni di Euro concesso nel 2010 da Banca IntesaSanpaolo per l'acquisto dell'area ex Colisa. Tale mutuo, regolato a condizioni di mercato, presenta rate di rimborso semestrali con decorrenza dal 31 maggio 2014 al 31 maggio 2023.

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

La variazione intervenuta nella liquidità, già commentata a più riprese, è meglio analizzata nel prospetto del rendiconto finanziario, allegato alla presente nota integrativa.

La voce Acconti rappresenta:

v.2.2.5

SVILUPPO GENOVA SPA

- gli anticipi ricevuti da Ikea - per l'acquisto e i lavori effettuati sull'area di Genova Campi adiacente all'attuale centro commerciale Ikea - a settembre 2012 (Euro 7.775 mila) e a settembre 2015 (Euro 3 milioni) a fronte del "Contratto preliminare condizionato di compravendita";

- l'addebito (Euro 200 mila) alla società che ha commissionato lo studio di fattibilità sulle aree industriali di Cogoleto;

- la quota di anticipo ricevuta da Terna, pari a Euro 189 mila, per i lavori di realizzazione delle opere civili idonee consentire la futura posa degli elettrodotti in cavo interrato sul percorso di Lungomare Canepa.

- altre partite minori.

I Debiti verso fornitori, quasi totalmente legati ai lavori appaltati per l'area di Genova Cornigliano, sono costituiti da fatture ricevute per Euro 6 milioni e 115 mila e da fatture da ricevere per Euro 3 milioni e 781 mila.

I Debiti tributari sono relativi per Euro 63,5 mila alle imposte di competenza dell'esercizio, per Euro 56,5 mila alle ritenute sulle retribuzioni dei lavoratori dipendenti del mese di dicembre e sulle parcelle pagate ai professionisti.

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

I Debiti verso altri riguardano gli accertamenti dei debiti inerenti il personale dipendente per Euro 99 mila e quelli relativi alle ritenute a garanzia maturate sui contratti relativi alle attività in corso per Euro 404 mila.

Non esistono al momento debiti a medio e lungo termine.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	6.936.774	(2.030.546)	4.906.228	1.712.117	3.194.111
Acconti	9.533.846	1.727.080	11.260.926	11.260.926	-
Debiti verso fornitori	11.676.024	(1.779.546)	9.896.478	9.896.478	-
Debiti tributari	107.294	12.420	119.714	119.714	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	99.370	680	100.050	100.050	-
Altri debiti	507.598	(4.404)	503.194	503.194	-
Totale debiti	28.860.906	(2.074.316)	26.786.590	23.592.479	3.194.111

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2015 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	4.906.228	4.906.228
Acconti	11.260.926	11.260.926
Debiti verso fornitori	9.896.478	9.896.478
Debiti tributari	119.714	119.714
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	100.050	100.050
Altri debiti	503.194	503.194
Debiti	26.786.590	26.786.590

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

v.2.2.5

SVILUPPO GENOVA SPA

I seguenti debiti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):
{ }.

Le garanzie sono le seguenti:
{ }.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti non assistiti da garanzie reali	
Debiti verso banche	2.270.651	2.635.577	4.906.228
Acconti	-	11.260.926	11.260.926
Debiti verso fornitori	-	9.896.478	9.896.478
Debiti tributari	-	119.714	119.714
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	100.050	100.050
Altri debiti	-	503.194	503.194
Totale debiti	-	26.786.590	26.786.590

Finanziamenti effettuati da soci della società

Ratei e risconti passivi

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
50.342	59.221	(8.879)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	14.591	(3.879)	10.712
Altri risconti passivi	44.630	(5.000)	39.630
Totale ratei e risconti passivi	59.221	(8.879)	50.342

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

I criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera per tali poste sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

I ratei passivi sono costituiti dalla quota parte, di competenza dell'esercizio, degli interessi relativi alla rata del mutuo ipotecario in scadenza il 31 maggio 2015.

I risconti passivi sono rappresentati dalla quota, non di competenza dell'esercizio, di un affitto decennale di terreni, siti in San Quirico, già totalmente incassato dal Consorzio COCIV.

Impegni non risultanti dallo stato patrimoniale e conti ordine

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Nota Integrativa Conto economico

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
21.287.036	22.359.619	(1.072.583)

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	21.149.834	20.668.050	481.784
Variazioni lavori in corso su ordinazione	137.202	1.364.316	(1.227.114)
Altri ricavi e proventi		327.253	(327.253)
	21.287.036	22.359.619	(1.072.583)

Valore della produzione

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

- " Euro 18 milioni e 52 mila per le attività in corso nel cantiere di Cornigliano;
- " Euro 1 milione e 460 mila per prestazioni effettuate a favore di Terna S.p.A.;
- " Euro 750 mila per vendita di area a Ronco Scrivia;
- " Euro 693 mila per conferimento materiali nella nostra area denominata Colisa;
- " Euro 50 mila quale indennizzo per contratto preliminare di vendita di aree soggetto a sospensiva;
- " Euro 84 mila per locazioni immobiliari;
- " Euro 61 mila per altre prestazioni;

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

Valore della produzione

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritte per le quote di competenza dell'esercizio.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Ricavi per categoria di attività

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

v.2.2.5

SVILUPPO GENOVA SPA

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Altre	21.149.834
Totale	21.149.834

La ripartizione dei ricavi per categoria di attività non è significativa.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	21.149.834
Totale	21.149.834

Costi della produzione

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
20.885.790	22.062.333	(1.176.543)

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Servizi	19.154.766	20.119.678	(964.912)
Godimento di beni di terzi	93.494	92.993	501
Salari e stipendi	1.060.558	1.144.807	(84.249)
Oneri sociali	343.900	356.886	(12.986)
Trattamento di fine rapporto	76.280	79.921	(3.641)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	3.757	3.960	(203)
Svalutazioni crediti attivo circolante	29.500	28.800	700
Accantonamento per rischi		92.000	(92.000)
Oneri diversi di gestione	123.535	143.288	(19.753)
	20.885.790	22.062.333	(1.176.543)

Costi

La categoria "Costi della produzione" è così composta:

- " Euro 16 milioni e 806 mila relativi all'attività svolta a Genova Cornigliano;
- " Euro 1 milione e 66 mila per prestazioni effettuate a Terna;
- " Euro 351 mila per riconfigurazione piazzali Colisa;
- " Euro 92 mila sostenuti per le attività in corso per conto di Ikea;
- " Euro 431 mila per altre commesse;
- " Euro 126 mila per prestazioni di servizi amministrativi (fiscali, commerciali, in materia di gestione del personale, ecc), spese legali e notarili;
- " Euro 190 mila di spese generali amministrative (affitto, spese per uffici, assicurazioni, ecc.);
- " Euro 127 mila per gli emolumenti degli Amministratori e Sindaci;
- " Euro 58 mila per spese di servizi bancari;
- " Euro 1 milione e 481 mila per il personale dipendente;
- " Euro 4 mila per gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali;
- " Euro 29 mila per accantonamenti al fondo svalutazione crediti;
- " Euro 124 mila di oneri diversi di gestione, di cui Euro 110 mila relativi all'Imposta Municipale Unica (IMU).

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide

{ }.

Accantonamento per rischi

{ }.

Oneri diversi di gestione

Proventi e oneri finanziari

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
(262.680)	(268.395)	5.715

Composizione dei proventi da partecipazione

Proventi da partecipazioni

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 11, C.c.)

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Interessi e altri oneri finanziari

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

Descrizione	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Controllanti				

v.2.2.5

SVILUPPO GENOVA SPA

Interessi bancari	263.499	263.499
	263.499	263.499

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	263.499
Totale	263.499

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali				819	819
				819	819

Proventi finanziari

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	819	4.774	(3.955)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(263.499)	(273.169)	9.670
	(262.680)	(268.395)	5.715

La voce "proventi e oneri finanziari" sono iscritti gli interessi passivi bancari (Euro 263 mila).

Rettifiche di valore di attività finanziarie**Rivalutazioni****Svalutazioni****Proventi e oneri straordinari****E) Proventi e oneri straordinari**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
12.482	28.298	(15.816)

Descrizione	31/12/2015	Anno precedente	31/12/2014
Varie	14.898	Varie	29.311
Totale proventi	14.898	Totale proventi	29.311
Varie	(2.416)	Varie	(1.013)
Totale oneri	(2.416)	Totale oneri	(1.013)
	12.482		28.298

La voce dei "Proventi ed oneri straordinari" ha registrato un saldo positivo pari a Euro 12 mila in seguito ai rimborsi:

- di una causa per Euro 5 mila;
- di imposte IRES e IRAP per Euro 4 mila;
- a pratiche di soccorso istruttorio per Euro 3 mila.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

Imposte correnti differite e anticipate

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;
- le rettifiche ai saldi delle imposte differite per tenere conto delle variazioni delle aliquote / dell'istituzione della nuova imposta { } intervenute nel corso dell'esercizio.

L'Ires differita e anticipata è calcolata sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo criteri civilistici e i corrispondenti valori fiscali esclusivamente con riferimento alla società.

L'Irap corrente, differita e anticipata è determinata esclusivamente con riferimento alla società.

Imposte sul reddito d'esercizio

	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
	147.261	136.371	10.890
Imposte	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
Imposte correnti:	121.961	88.894	33.067
IRES	96.946	33.193	63.753
IRAP	25.015	55.701	(30.686)
Imposte sostitutive			
Imposte differite (anticipate)	25.300	47.477	(22.177)
IRES	25.300	47.477	(22.177)
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
	147.261	136.371	10.890

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	151.048	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	41.538
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:		
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	0	0
Imponibile fiscale	151.048	

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

Imposte	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
Imposte correnti:			
IRES	(96.946)	(33.193)	(63.753)
IRAP	(25.015)	(55.701)	30.686
Imposte differite (anticipate)			
IRES	(25.300)	(47.477)	22.177
IRAP	-	-	-
TOTALE	(147.261)	(136.371)	(10.890)

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

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)
(Importi in migliaia di Euro)

Descrizione	Valore	Imposta
Risultato prima delle imposte	151	42
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Svalutazione magazzino		
Accantonamento fondo rischi		
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi		
Costi auto non deducibili	6	2
IMU	88	24
Spese telefoniche non deducibili	2	0
Interessi passivi non deducibili	199	55
Altri costi non deducibili	8	2
Ricavi non tassabili	303	83
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Quote deducibili delle spese di rappresentanza da esercizi precedenti		
Compensi amm. Deliberati esercizio precedente pagati nell'esercizio	0	0

v.2.2.5

SVILUPPO GENOVA SPA

Utilizzi fondi tassati	(92)	(25)
Deduzioni IRAP	(6)	(2)
Altre deduzioni	(4)	(1)
	(102)	(28)

Imposte correnti sul reddito dell'esercizio	352	97
---	-----	----

Determinazione dell'imponibile IRAP:
(Importi in migliaia di Euro)

Descrizione	Valore	Imposta
Valore della produzione	21.287	830
Costi per servizi	(19.155)	(747)
Costi per godimento beni di terzi	(93)	(4)
Ammortamenti	(4)	(0)
Accantonamenti per rischi		
Oneri diversi di gestione	(124)	(5)
Variazioni in aumento		
Compensi amministratori	58	2
IMU	110	4
altri costi non deducibili	2	0
Variazioni in diminuzione		
Utilizzo fondi rischi e svalutazioni tassati	(0)	(0)
Cuneo fiscale e altre agevol correlate	(1.440)	(56)
IRAP corrente per l'esercizio	641	25

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	1.911.484	
	1.911.484	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	74.548
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:		
Imponibile Irap	1.911.484	

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

Fiscalità differita / anticipata

A seguito degli accantonamenti al "Fondi per rischi e oneri" effettuati nel corso del 2014 si era ritenuto opportuno procedere alla rilevazione di imposte anticipate in considerazione della ragionevole certezza sul loro futuro recupero, ai fini della determinazione dell'effetto reversal positivo si è, pertanto, reso necessario un adeguamento del valore iscritto in bilancio.

Nel corso dell'esercizio 2015 a seguito dell'avvenuto utilizzo del "Fondo per rischi ed oneri" si provveduto a rilasciare a conto economico le imposte di competenza per Euro 25.300.

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

Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti:

	esercizio 31/12/2015	esercizio 31/12/2014
Aliquota fiscale	27,5	27,5

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente	Esercizio precedente
	Aliquota fiscale	Aliquota fiscale
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	27,50%	27,50%

Nota Integrativa Rendiconto Finanziario

Come previsto dal Principio Contabile OIC n. 10, di seguito sono rappresentate le informazioni di natura finanziaria

Rendiconto Finanziario Indiretto

	31-12-2015	31-12-2014
A) Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	3.787	(79.182)
Imposte sul reddito	147.261	136.371
Interessi passivi/(attivi)	262.680	268.395
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	413.728	325.584
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	79.921	79.921
Ammortamenti delle immobilizzazioni	3.757	3.960
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	83.678	83.881
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	497.406	409.465
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(137.202)	(1.364.316)
Decremento/(Incremento) dei crediti vs clienti	(162.368)	2.527.333
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(1.779.546)	988.426
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	(23.304)	1.588
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	(8.879)	(8.349)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	1.729.195	1.503.582
Totale variazioni del capitale circolante netto	(382.104)	3.648.264
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	115.302	4.057.729
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(262.680)	(268.395)
(Imposte sul reddito pagate)	(91.238)	(64.761)
(Utilizzo dei fondi)	(155.250)	(223.821)
Totale altre rettifiche	(509.168)	(556.977)
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	(393.866)	3.500.752
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Flussi da investimenti)	(1.556)	(681)
Immobilizzazioni finanziarie		
Flussi da disinvestimenti	100	100
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.456)	(581)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(2.107.305)	589.709
Accensione finanziamenti	76.759	-
(Rimborso finanziamenti)	-	(449.700)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(2.030.546)	140.009
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(2.425.868)	3.640.180
Disponibilità liquide a inizio esercizio	3.653.947	13.768
Disponibilità liquide a fine esercizio	1.228.079	3.653.947

Nota Integrativa Altre Informazioni

Compensi amministratori e sindaci

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e all'organo di controllo (articolo 2427, primo comma, n. 16, C.c.).

Qualifica	Compenso
Amministratori	87.390
Collegio sindacale	39.216

	Valore
Compensi a amministratori	87.390
Compensi a sindaci	39.216
Totale compensi a amministratori e sindaci	126.606

Compensi revisore legale o società di revisione

Informazioni relative ai compensi spettanti al revisore legale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal revisore legale / o dalla società di revisione legale e da entità appartenenti alla sua rete:

Categorie di azioni emesse dalla società

Descrizione	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Azioni Ordinarie	10.000	516.45

Alla data di chiusura del bilancio i titoli in circolazione sono i seguenti:

- n. 10 mila azioni ordinarie;
- n. 0 titoli;
- n. 0 altri.

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, C.c.)

La società non ha emesso strumenti finanziari.

Informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati

(Rif. art. 2427-*bis*, primo comma, n. 1, C.c.)

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Nota Integrativa parte finale

APPENDICE ALLA NOTA INTEGRATIVA

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

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

Raggruppamento delle voci

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

Comparazione delle voci

Ai sensi dell'art. 2423 ter del Codice Civile si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili, per cui non è stato necessario adattare alcuna delle voci dell'esercizio precedente.

Elementi appartenenti a più voci

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

Informazioni aggiuntive

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

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

Si precisa che la Società non ha crediti e debiti in valuta.

Si precisa che non vi sono crediti e debiti relativi ad operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

La Società non ha contratti di locazione finanziaria in essere.

La Società non ha stipulato contratti relativi a strumenti finanziari derivati

Si ritiene che non vi siano ulteriori informazioni da fornire, oltre a quelle richieste da specifiche disposizioni di legge, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico dell'esercizio.

Rivalutazioni monetarie

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

Personale in forza alla Società

Vi segnaliamo che la Vostra Società al 31 dicembre 2015 ha in forza n. 21 dipendenti così inquadrati:

- 1 dirigente,
- 9 quadri di cui 1 TD e part time,
- 11 impiegati, di cui due part-time.

Il numero medio dei dipendenti nell'esercizio è stato pari a 21 unità.

I compensi e le spese spettanti al Consiglio di Amministrazione per l'esercizio 2015 ammontano ad Euro 87.390,12, mentre i compensi spettanti al Collegio sindacale ammontano ad Euro 39.216,32.

Rapporti economici e patrimoniali con le Parti Correlate

Società	Debiti al 31.12.2015	Crediti al 31.12.2015	Costi dell' esercizio 2015	Ricavi dell' esercizio 2015
Comune di Genova	-	-	-	-
Amiu S.p.A.	-	122.000,00	-	50.000,00

v.2.2.5

SVILUPPO GENOVA SPA

Amiu Bonifiche S. p.A.	29.998,31	-	-	-
A.S.Ter. S.p.A.	-	-	-	-
Società per Cornigliano S.p.A.	30.419,03	4.209.899,19	-	18.051.580,58

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

ALTRE INFORMAZIONI

Mandati - Impegni riacquisto

Al 31 dicembre 2015, Sviluppo Genova ha in corso un mandato con rappresentanza da parte della Società per Cornigliano S.p.A. che regola lo svolgimento di tutte le attività tecniche ed operative necessarie per il perseguimento degli obiettivi di quest'ultima (in sintesi bonifica, valorizzazione ed infrastrutturazione dell' area ex Iva di Ge-Cornigliano)

Il mandato in corso ha scadenza al 31 dicembre 2017 e prevede tutte le attività tecnico ingegneristiche ed i procedimenti autorizzativi da svolgere per attuare gli interventi sopramenzionati sull' area ex ILVA di Cornigliano.

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

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

Preliminari di acquisto

A fine esercizio non ne risultano.

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.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Franco Floris

Il sottoscritto Dott. Francesco Ferrarese, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Genova n. 1576/A del 08/02/2010, quale incaricato della Società, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quater della L. 340/2000, in base a quanto dichiarato dal Rappresentante Legale della Società dichiara che il documento informatico in formato XBRL, contenente lo Stato Patrimoniale e il Conto Economico e la Nota Integrativa, è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la Società. 16End

Sviluppo Genova S.p.A. – Genova - c.f. e p. IVA 03669800108
Libro verbali Assemblee

Pagina n. 140

VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA
DI SVILUPPO GENOVA S.p.A.

– PRIMA CONVOCAZIONE – 27 APRILE 2016



Alle ore 11 del giorno 27 aprile 2016 si riunisce, presso la sede sociale in Genova, via San Giorgio 1- 4°p., in prima convocazione, l'Assemblea

ordinaria degli Azionisti, per discutere e deliberare sul seguente

Pagina n. 140

Ordine del giorno

1. Approvazione Bilancio chiuso al 31.12.2015, corredato dalla Nota Integrativa, dalla Relazione sulla Gestione e dalla Relazione del Collegio Sindacale: delibere conseguenti.

Assume la presidenza dell'Assemblea, ai sensi dell'art. 19 dello Statuto, Franco Floris, Presidente del Consiglio di Amministrazione, il quale chiama il dott. Maurizio Manzini a svolgere le funzioni di Segretario.

Il Presidente quindi,

premessso

- che con avviso di convocazione prot. 368 del 29.03.2016, inviato ai Soci, in pari data, tramite casella di posta certificata (P.E.C.), veniva fissata in prima convocazione per le ore 11.00 del 27.04.2016;
- che sempre a mezzo del suddetto avviso veniva fissata, in seconda convocazione, il 10.05.2016, ore 11.00 nello stesso luogo l'Assemblea ordinaria dei Soci;
- che l'avviso di convocazione è stato comunicato ai Soci nei termini di legge e di statuto;
- che per il Consiglio di Amministrazione sono presenti il Presidente, Franco Floris; Roberta Ferrari, Consigliere; Giovanna Pescatore,

Sviluppo Genova S.p.A. – Genova - c.f. e p. IVA 03669800108
Libro verbali Assemblies

Pagina n. 141



Consigliere; ha invece giustificato la sua assenza Giacomo Burro,
Consigliere;

- che per il Collegio Sindacale sono presenti i Signori Roberto Benedetti,
Presidente; Elisabetta Calvi, Sindaco effettivo; Gian Alberto Mangiante,
Sindaco effettivo;
- che sono presenti o rappresentati per esibite deleghe, che vengono
ritirate per essere conservate agli atti sociali, gli Azionisti:
 - Comune di Genova, titolare di n. 4.850 azioni, rappresentato per
regolare delega da dott. Francesco Miceli;
 - FILSE S.p.A., titolare di n. 600 azioni, rappresentata per regolare
delega dalla dott.ssa Luciana Gelaini;
 - C.C.I.A.A. di Genova, titolare di n. 1.000 azioni, rappresentata per
regolare delega da dott. Marco Razeto;
 - Banco Popolare Soc. Coop., titolare di n. 500 azioni, rappresentata
per regolare delega da dott. Daniele Noris;
 - Aeroporto di Genova SpA, titolare di n. 400 azioni, rappresentata per
regolare delega da dott.ssa Anna Calcagno;
 - Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., titolare di n. 300 azioni,
rappresentata per regolare delega da dott. Giorgio Rosa;
 - Confindustria Genova, titolare di n. 300 azioni, rappresentata per
regolare delega da dott. Guido Conforti;
 - SO.FIN.COOP. srl, titolare di n. 300 azioni, rappresentata dal
Presidente dott. Domenico Frumento;
 - AMIU S.p.A, titolare di n. 250 azioni, rappresentata dal Presidente
dott. Marco Castagna;

Pagina n. 141

Pagina n. 141

Pagina n. 141

Sviluppo Genova S.p.A. – Genova - c.f. e p. IVA 03669800108
Libro verbali Assemblee

Pagina n. 142

per un totale di n. 8.500 azioni sulle n. 10.000 azioni costituenti l'intero capitale sociale;

dato atto

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

dichiara

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

Prima di procedere alla discussione del primo punto all'ordine del giorno i rappresentanti dei Soci Aeroporto di Genova SpA e C.C.I.A.A. manifestano la volontà di voler cedere le quote azionarie detenute in Sviluppo Genova da parte dei loro organi istituzionali.

Il socio FILSE comunica che la cessione per conferimento delle azioni di Sviluppo Genova alla loro controllata Ligurcapital SpA, così come quella di altre controllate, è stata momentaneamente sospesa.



Pagina n.

Sviluppo Genova S.p.A. – Genova - c.f. e p. IVA 03669800108
Libro verbali Assemblee

Pagina n. 143



Punto 1 all'o.d.g. - Approvazione Bilancio al 31.12.2015

Il Presidente fa consegnare un fascicolo con il Progetto di Bilancio chiuso al 31 Dicembre 2015 e le Relazioni:

- del Consiglio di Amministrazione sulla Gestione;
- del Collegio Sindacale;

Il Presidente fa quindi constare che il progetto di Bilancio, corredato dalla Nota integrativa, dalla Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Gestione, e dalla Relazione del Collegio Sindacale, sono stati regolarmente depositati, ai sensi di legge, presso la Sede sociale ed inviati ai Soci nei termini previsti.

Il Presidente - coadiuvato dal Direttore Amministrativo segretario dell'odierna Assemblea - dopo aver esposto i risultati gestionali della Società - utile ante imposte di Euro 151.048 (2014: utile di Euro 57.189) che, al netto della tassazione calcolata sulla base della normativa attualmente in vigore, porta ad un utile netto di Euro 3.787 (2014 perdita di Euro 79.182) – sottolinea come il risultato conseguito sia da considerarsi un dato estremamente positivo in considerazione del fatto che:

- Società per Cornigliano (d'ora innanzi SPC), in seguito al rinnovo triennale (anni 2015-2017) del Contratto di Mandato, ha proceduto alla riduzione, rispetto allo scorso esercizio, del corrispettivo riconosciutoci per l'impegno della nostra struttura - a parità di forza lavoro impiegata da parte della nostra Società - di un ammontare pari a circa Euro 361.000 (-23%);

Sviluppo Genova S.p.A. – Genova - c.f. e p. IVA 03669800108
Libro verbali Assemblee

Pagina n. 144



- i conferimenti previsti nel 2015, da parte del consorzio Cociv (lavori del terzo valico), di terreno e rocce da scavo sull'area ex Colisa di Ge-Campi sono stati inferiori rispetto alle previsioni (- 37%);
- alcune trattative volte all'acquisizione di contratti per la realizzazione di importanti operazioni immobiliari, che si confidava di poter risolvere positivamente già nel corso del secondo semestre 2015, si sono procrate nelle tempistiche.

Pagina p. 144

Il ritorno ad un risultato positivo, dopo la perdita conseguita nel 2014 (negli esercizi dal 2009 al 2013 la Società ha sempre chiuso i Bilanci in utile) ed i vari accordi di collaborazione sottoscritti in corso d'anno con società/enti pubblici - tra questi spicca per importanza il c.d. "Accordo Quadro di Cooperazione" stipulato a fine 2015 con l'azionista di riferimento Comune di Genova – che consentono ora alla nostra Società di poter ottenere incarichi diretti da parte di tutte le istituzioni pubbliche, fanno sperare in significative ricadute di attività nel prossimo futuro.

Pagina p. 144

Nell'esercizio in esame i principali lavori effettuati sulle aree ex Ilva di Ge-Cornigliano, per conto di SPC e ANAS, sono stati:

"Strada urbana di scorrimento a mare" (valore appaltato pari a Euro 70 milioni).

Per tale opera, praticamente completata a fine 2015 (percentuale di avanzamento complessiva del circa 98% (circa 81% a fine 2013) e già aperta al traffico il 7 febbraio 2015, i lavori hanno riguardato vari interventi di finitura e la messa in sicurezza di una galleria collocata sotto il livello del torrente Polcevera.

Sviluppo Genova S.p.A. – Genova - c.f. e p. IVA 03669800108
Libro verbali Assemblee

Pagina n. 145



Per quanto concerne invece gli altri interventi sui collegamenti viari con la "strada a mare" si segnala che nel corso del 2015 si sono concluse le complesse progettazioni definitive/eseutive necessarie per mettere a gara:

- il collegamento tra la strada urbana ed il casello autostradale di Genova Aeroporto (c.d. Lotto 10 – importo lavori a base d'asta pari a circa Euro 17,8 milioni e previsti iniziare ad ottobre 2016);

Pagina n. 145

- l'ampliamento e rifacimento di Lungomare Canepa a sei corsie (i lavori a base d'asta per circa Euro 7.2 milioni sono stati assegnati con un ribasso del 38.8% e sono previsti terminare nei primi mesi del 2017);
- strada di collegamento all'accesso est dello stabilimento Ilva e delle future aree portuali (i lavori già assegnati per circa 0.7 Euro milioni non sono ancora iniziati in quanto si è in attesa di risolvere, con gli Enti pubblici preposti, un problema di inquinamento ambientale su una piccola porzione di terreno);
- l'esecuzione di un giardino lineare per separare il percorso della strada a mare con quello della rete ferroviaria (valore opere pari a circa 2.2 Euro milioni i cui lavori sono previsti iniziare nell'ultimo trimestre 2016).

Pagina n. 145

Sempre sul percorso della "strada a mare" nell'ottobre 2014 la Società ha ottenuto da parte di Terna SpA un incarico (pari a circa 2.2 milioni di Euro) per la realizzazione delle opere civili idonee a consentire la futura posa degli elettrodotti in cavo interrato. I lavori, iniziati immediatamente dopo la firma dell'accordo, sono terminati a fine ottobre 2015.

*Sviluppo Genova S.p.A. – Genova - c.f. e p. IVA 03669800108
Libro verbali Assemblee*

Pagina n. 146



E' poi proseguito, seppur più per l'attività burocratica che per quella operativa, il contratto volto all'ampliamento del centro commerciale Ikea che prevede l'incarico a Sviluppo Genova dello svolgimento delle attività tecniche (progettazione, collaudo, validazione, direzione lavori, ecc.) e di alcuni lavori operativi (demolizione di due edifici industriali - sbancamento di parte dell'area per la realizzazione di un parcheggio provvisorio in superficie - lo spostamento di un tratto del canale di drenaggio urbano e della rete nera - ecc.) per rendere il terreno pronto ai lavori di ampliamento.

Pagina p. 146

Il prezzo del complesso immobiliare che Ikea deve contrattualmente corrispondere a Sviluppo Genova al termine dei lavori (contrattualmente previsto per il 31 dicembre 2016), 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 Euro 10.8 milioni già versati da Ikea a fronte del rilascio di fideiussione bancaria.

Per quello che concerne invece l'area di proprietà c.d. ex Colisa sita a Ge-Campi (circa 80.000 mq.), è al momento in "stand-by" il suo utilizzo in quanto opzionata da Società Autostrade - al momento quest'ultima ha formalmente comunicato di aver avviato l'iter per la procedura di esproprio temporaneo - per insediarvi il cantiere base dei grandi lavori autostradali della c.d. Gronda di Ponente.

Pagina p. 146

In seguito ad uno smottamento di un versante si è raggiunto un accordo con il Cociv (gruppo di imprese con capogruppo Impregilo realizzatrici dei grossi lavori ferroviari c.d. "Terzo Valico") che prevede il conferimento di terre e rocce da scavo per circa 170.000 mc.

Sviluppo Genova S.p.A. – Genova - c.f. e p. IVA 03669800108
Libro verbali Assemblee

Pagina n. 147



Tale intesa ha consentito alla Società di ottenere un duplice vantaggio:

- la messa in sicurezza del fronte di frana e la risistemazione dei piazzali e delle relative quote;
- l'ottenimento di un positivo risultato pur essendo a carico della Società i lavori di sistemazione stradale, compattazione dei terreni, formazione dei rilevati e delle opere di drenaggio.

Pagina n. 147

I conferimenti, previsti terminare entro il primo semestre 2016, hanno raggiunto a fine 2015 un avanzamento pari a circa il 63% del totale.

Per quanto concerne invece le due note operazioni immobiliari di Ronco Scrivia e della ex Cartiera di Voltri - i cui valori iscritti in Bilancio sono supportati da due perizie esterne - si registra per quest'ultima la locazione/vendita di tutti i locali carrabili e l'impegno a locare nel corso del 2016 anche uno dei tre locali sfitti siti ai piani superiori.

Per l'area edificabile di Ronco Scrivia - urbanizzazione di un'area di superficie lorda utile di circa 30.000 mq. e di circa 19.000 mq di piazzali - al momento su sei lotti di terreno ne sono stati venduti tre.

Per i rimanenti 3 lotti ancora invenduti è stata concessa, ad una società pubblica locale, un'opzione di acquisto onerosa della durata di 6 mesi.

L'organico al 31 dicembre 2015 costituito da 21 persone (31.12.2014: 21 unità) non ha avuto alcuna variazione in corso d'anno se non la trasformazione di due contratti da tempo pieno a part-time.

Al termine del suo intervento il Presidente sottolinea ancora:

- l'operazione immobiliare relativa al trasferimento della sede societaria presso l'attuale edificio di proprietà del Comune, sito nel centro storico della città, in virtù di un accordo che consentirà, a fronte dei lavori

*Sviluppo Genova S.p.A. – Genova - c.f. e p. IVA 03669800108
Libro verbali Assemblee*

Pagina n. 148



effettuati ed ancora in corso, di non pagare la locazione dell'immobile per un periodo di oltre 14 anni;

- l'Accordo Quadro di Cooperazione stipulato a fine 2015 con l'Azionista di riferimento, dopo un lungo iter approvativo da parte degli organi della municipalità, che consente ora alla nostra Società di ottenere incarichi diretti da parte degli uffici comunali.

Il Presidente passa la parola a F. Miceli (Assessore al Bilancio del Comune di Genova) che, nel ribadire la strategicità della Società per il Gruppo Comune di Genova, si complimenta con il management per il positivo risultato raggiunto in un periodo particolarmente difficile e, nel mettere in risalto l'importanza dell'Accordo Quadro per il futuro della Società, fa presente come la valorizzazione dell'immobile comunale c.d. ex Scuola Garaventa - dopo la ristrutturazione dei due piani del complesso da parte di Sviluppo Genova – sia un'operazione immobiliare importante anche per ospitare altre società comunali e riqualificare il centro storico.

Riprende la parola il Presidente che, dopo aver chiesto se vi sono commenti o domande, passa la parola al Presidente del Collegio Sindacale.

Quest'ultimo nel concludere il suo intervento sottolineando come a giudizio del Collegio il bilancio dell'esercizio 2015 "fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria e del risultato economico della Società" e che pertanto non vi sono ragioni ostative alla sua approvazione da parte dei Soci, mette in risalto gli sforzi commerciali prodotti dal management della Società per diversificare ed ampliare la gamma dei servizi professionali offerti al fine di acquisire nuovi lavori.

Sviluppo Genova S.p.A. – Genova - c.f. e p. IVA 03669800108
Libro verbali Assemblee

Pagina n. 149



Riprende la parola il Presidente che invita i Soci ad:

- approvare il Bilancio d'Esercizio di Sviluppo Genova chiuso al 31 dicembre 2015, comprensivo della Nota Integrativa e della Relazione sulla Gestione, che espone un patrimonio netto pari a Euro 4.197.464;
- imputare l'utile d'esercizio 2015 pari a Euro 3.787 a riduzione della voce "Perdite portate a nuovo".

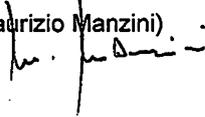
L'Assemblea quindi, preso atto della Relazione del Collegio Sindacale, all'unanimità

delibera

- a) di approvare il Bilancio al 31 dicembre 2015, comprensivo della Nota Integrativa e della Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Gestione, che espone un patrimonio netto pari a Euro 4.197.464;
- b) di imputare l'utile d'esercizio 2015 pari a Euro 3.787, a riduzione della voce "Perdite portate a nuovo".

Alle ore 12 null'altro essendovi da deliberare e nessuno avendo chiesto la parola, il Presidente dichiara sciolta l'Assemblea previa redazione, lettura ed approvazione del presente verbale.

IL SEGRETARIO

(Maurizio Manzini)


IL PRESIDENTE

(Franco Floris)


Sviluppo



*sviluppo e promozione
di Genova e provincia*

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

Il Presidente e Amministratore Delegato
Franco Floris

Il sottoscritto Dott. Francesco Ferrarese, 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.

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

Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Gestione

Signori Azionisti,

Il bilancio 2015, redatto in conformità ai disposti del Codice Civile che sottoponiamo al Vostro esame, le cui variazioni rispetto all'esercizio 2014 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 31.12.2015.

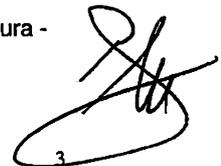
Con questa relazione desideriamo fornirVi una chiara e veritiera analisi della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico dell'esercizio, nonché l'informativa richiesta dal vigente art. 2428 del Codice Civile e segnalarVi gli aspetti salienti che hanno caratterizzato l'esercizio 2015 e le prospettive per i prossimi esercizi.

Il bilancio dell'esercizio 2015, posto alla Vostra attenzione per l'approvazione, rileva un utile al lordo delle imposte di Euro 151.048 (2014: utile di Euro 57.189).

Gli oneri fiscali, calcolati sulla base della normativa attualmente in vigore, ammontano a Euro 147.261 (2014: Euro 136.371) e determinano conseguentemente un utile netto di Euro 3.787 (2014 perdita di Euro 79.182).

Il risultato conseguito è da considerarsi un dato estremamente positivo in considerazione del fatto che:

- Società per Cornigliano (d'ora innanzi SPC), in seguito al rinnovo triennale (anni 2015-2017) del Contratto di Mandato, ha proceduto alla riduzione, rispetto allo scorso esercizio, del corrispettivo riconosciutoci per l'impegno della nostra struttura -



3

a parità di forza lavoro impiegata da parte della nostra Società - di un ammontare pari a circa 361 Euro/000 (-23%);

- i conferimenti previsti nel 2015, da parte del consorzio Cociv (lavori del terzo valico), di terreno e rocce da scavo sull'area ex Colisa di Ge-Campi sono stati inferiori rispetto alle previsioni (- 37%);
- alcune trattative, volte all'acquisizione di contratti per la realizzazione di alcune importanti operazioni immobiliari di cui parleremo più diffusamente nel prosieguo della relazione, che si confidava di poter risolvere positivamente già nel corso del secondo semestre 2015 si sono procrastinate nelle tempistiche.

Tra queste ultime l'operazione senza dubbio più significativa e su cui si attendevano dei risultati nel breve periodo, era quella relativa all'acquisizione, da parte di una Società di Gestione Risparmio (SGR) appartenente alla Cassa Depositi e Prestiti, del complesso immobiliare di proprietà comunale Ex Facoltà di Economia di via Bertani. Purtroppo l'operazione immobiliare ha avuto, a causa della macchinosità burocratica legata alle procedure autorizzative della SGR ed alla svariata documentazione da predisporre, un notevole ritardo rispetto alle previsioni di budget. Su tale intervento ed altri in via di definizione, che potranno comportare positive ricadute in termini di impegno ottimale del nostro personale tecnico, si confida di chiudere delle intese perlomeno nel corso del secondo semestre 2016.

Il ritorno ad un risultato positivo, dopo la perdita conseguita nel 2014 – negli esercizi dal 2009 al 2013 la Società ha sempre chiuso i Bilanci in utile – ed i vari accordi di collaborazione sottoscritti in corso d'anno con società/enti pubblici tra cui spicca per importanza il c.d. "Accordo Quadro di Cooperazione" stipulato a fine 2015 con l'azionista di riferimento Comune di Genova, di cui parleremo più diffusamente nel prosieguo, permettono alla Società di candidarsi ora ad avere un ruolo di riferimento nei confronti dell'azionista e di altre società a controllo pubblico che possono oggi assegnare incarichi diretti alla nostra Società.



Le principali attività sviluppate nel corso del 2015 sono state:

Lavori nell'area ex Ilva di Ge-Cornigliano

Nell'esercizio in esame le principali attività sviluppate sulle aree ex Ilva di Ge-Cornigliano, per conto di SPC e ANAS, sono state:

"Strada urbana di scorrimento a mare" (valore appaltato pari a Euro 70 milioni).

Per tale opera, praticamente completata a fine 2015 (percentuale di avanzamento complessiva del circa 98% (circa 81% a fine 2013) e già aperta al traffico il 7 febbraio 2015, i lavori hanno riguardato vari interventi di finitura e la messa in sicurezza di una galleria collocata sotto il livello del torrente Polcevera.

Per quanto concerne invece gli *altri interventi sui collegamenti viari con la "strada a mare"* si segnala che nel corso del 2015 si sono concluse le *complesse progettazioni definitive/esecutive* necessarie per mettere a gara:

- il collegamento tra la strada urbana ed il casello autostradale di Genova Aeroporto (c.d. Lotto 10 – importo lavori a base d'asta pari a circa Euro 17.8 milioni - previsti iniziare ad ottobre 2016);
- l'ampliamento e rifacimento di Lungomare Canepa a sei corsie (i lavori a base d'asta per circa Euro 7.2 milioni sono stati assegnati con un ribasso del 38.8% e sono previsti terminare nei primi mesi del 2017);
- strada di collegamento all'accesso est dello stabilimento Ilva e delle future aree portuali (i lavori già assegnati per circa 0.7 Euro milioni non sono ancora iniziati in quanto si è in attesa di risolvere, con gli Enti pubblici preposti, un problema di inquinamento ambientale su una piccola porzione di terreno);
- l'esecuzione di un giardino lineare per separare il percorso della strada a mare con quello della rete ferroviaria (valore opere pari a circa 2.2 Euro milioni i cui lavori sono previsti iniziare nell'ultimo trimestre 2016);



Sono in via di ultimazione le progettazioni per effettuare le gare anche per i lavori di viabilità in sponda destra e sinistra del Polcevera.

Elettrodotta per Terna SpA

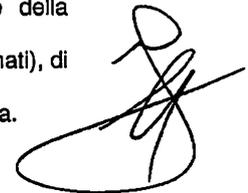
Sempre sul percorso della "strada a mare" nell'ottobre 2014 la Società ha ottenuto da parte di Terna spA un incarico (pari a circa 2.2 milioni di Euro) per la realizzazione delle opere civili idonee a consentire la futura posa degli elettrodotti in cavo interrato. I lavori, iniziati immediatamente dopo la firma dell'accordo, sono terminati a fine ottobre 2015.

Contratto preliminare di compravendita con Ikea

Come noto tale contratto stipulato nel 2013 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 l'ottenimento dei titoli urbanistici, edilizi e commerciali (di fatto tali pratiche sono già state espletate);
- delle attività tecniche (progettazione, collaudo, validazione, direzione lavori, ecc.) e di alcuni lavori operativi (demolizione di due edifici industriali - sbancamento di parte dell'area per la realizzazione di un parcheggio provvisorio in superficie - lo spostamento di un tratto del canale di drenaggio urbano e della rete nera – ecc.) per rendere il terreno pronto ai lavori di ampliamento.

Il prezzo del complesso immobiliare che Ikea deve contrattualmente corrispondere a Sviluppo Genova al termine dei lavori (contrattualmente previsto per il 31 dicembre 2016), 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 Euro 10.8 milioni già versati da Ikea a fronte del rilascio di fideiussione bancaria.



Completato nel 2014 l'iter amministrativo, con l'ottenimento dal Comune della c.d. "Convenzione urbanistica", sono proseguite nel 2015 le opere civili che si prevede di terminare nei primi mesi del 2017.

Area ex Collsa

L'utilizzo dell'area di proprietà di circa 80.000 mq., sita a Ge-Campi, è al momento in "stand-by" in quanto è stata individuata da Società Autostrade – al momento quest'ultima ha formalmente comunicato di aver avviato l'iter per la procedura di esproprio – quale unico sito conforme per insediare il cantiere base dei grandi lavori autostradali della c.d. Gronda di Ponente.

In seguito ad uno smottamento di un versante si è raggiunto un accordo con il Cociv (gruppo di imprese con capogruppo Impregilo realizzatrici dei grossi lavori ferroviari c.d. "Terzo Valico") che prevede il conferimento di terre e rocce da scavo per circa 170.000 mc.

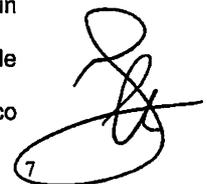
Tale intesa ha consentito alla Società di ottenere un duplice vantaggio:

- la messa in sicurezza del fronte di frana e la risistemazione dei piazzali e delle relative quote;
- l'ottenimento di un positivo risultato pur essendo a carico della Società i lavori di sistemazione stradale, compattazione dei terreni, formazione dei rilevati e delle opere di drenaggio.

I conferimenti, previsti terminare entro il primo semestre 2016, hanno raggiunto a fine 2015 un avanzamento pari a circa il 63% del totale.

Fiera di Genova

Fiera di Genova dopo aver ottenuto a fine 2014 dal Ministero delle Infrastrutture un contributo a fondo perduto di circa 5.7 milioni (circa l'80% del costo complessivo delle opere) per la realizzazione/risistemazione delle aree fieristiche ci ha affidato un incarico



per l'esecuzione del progetto preliminare (infrastrutture di mobilità, percorsi pedonali e localizzazione nuovi spazi).

Bagni Marina Genovese (100% Comune di Genova)

E' stato ottenuto dalla società comunale che gestisce alcuni importanti stabilimenti balneari un incarico per uno studio di fattibilità finalizzato alla valorizzazione urbanistica, architettonica e commerciale di alcuni immobili di pregio di sua proprietà.

I due accordi con Fiera di Genova e Bagni Marina Genovese sono particolarmente interessanti, non tanto per il loro valore economico, ma per i futuri sviluppi che potrebbero avere.

oooooooooooooooooooooooooooo

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 2015.

MARZO 2015:

- approvazione del Progetto di Bilancio chiuso al 31.12.2014, corredato dalla Nota Integrativa e dalla Relazione sulla Gestione, e convocazione dell'Assemblea ordinaria dei Soci con all'ordine del giorno oltre all'approvazione del Bilancio 2014 anche il rinnovo del Collegio Sindacale arrivato a fine triennio;
- esame della relazione emessa dall'Organismo di Vigilanza (D.Lgs: 231/01) per l'anno 2014 che non segnala "anomalie";
- convocazione assemblea straordinaria dei Soci per modifiche statutarie (in particolare l'ampliamento dell'attività sulle iniziative di carattere residenziale inserendo la c.d. "gestione immobiliare strategica" – tutti i servizi utili a



- massimizzare l'efficienza operativa di un immobile – e su quelle di “efficientamento energetico” che consentono di ottenere le certificazioni di legge);
- accordo con il Comune per il trasferimento degli uffici aziendali presso l'ex Scuola Garaventa (14 anni di locazione concessi a fronte di lavori stimati pari a Euro 590.000);

APRILE 2015:

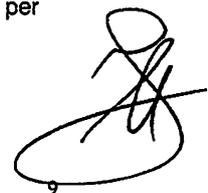
- estensione della convocazione dell'Assemblea Straordinaria per inserire la c.d. “parità di genere” - nella composizione dei membri degli organi deliberanti - e la possibilità di effettuare le riunioni consiliari anche mediante mezzi di telecomunicazione;

LUGLIO 2015:

- dopo l'ottenimento di un favorevole parere legale viene finalmente pagato - da parte di SPC che ne contestava l'esigibilità - il vecchio credito di Euro 1.6 milioni per l'attività relativa alla progettazione della c.d. “Sopraelevata Portuale”;
- viene dato mandato al Presidente di stipulare il rogito relativo alla vendita di due lotti di terreno a Ronco Scrivia per un valore di Euro 0.75 milioni;
- indetta gara di appalto per assegnazione lavori relativi all'ampliamento di Lungomare Canepa (valore a base d'asta Euro 7.2 milioni);

OTTOBRE 2015:

- si riferisce sui positivi risultati consuntivi del primo semestre 2015 e si prende atto della relazione dell'organo deliberante sul generale andamento della gestione;
- si riceve una manifestazione di interesse da parte di un operatore pubblico per l'acquisto dell'area di Ronco Scrivia (circa 23.000 mq.) ancora invenduta;



NOVEMBRE 2015:

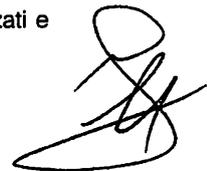
- viene presentata ed approvata la "Relazione Previsionale Aziendale" sulle iniziative commerciali intraprese e sui risultati economici (Preconsuntivo 2015 e Budget 2016), redatta in conformità alle direttive ricevute dall'azionista Comune di Genova.

DICEMBRE 2015

- si da atto con grande soddisfazione dell'Accordo Quadro di Cooperazione approvato dalla Giunta comunale che consente alla Società di ottenere incarichi diretti da parte delle varie Direzioni operative del Comune e sue Società partecipate;
- si riferisce in merito alla lettera ricevuta da Filse SpA nella quale ci comunica la cessione della loro partecipazione azionaria (6% del capitale) in Sviluppo Genova alla loro controllata Ligurcapital SpA;
- Il Direttore amministrativo, già nominato responsabile Anticorruzione, presenta la Relazione Annuale 2015 contenente le azioni intraprese e le attività svolte in corso d'anno;
- si da atto della lettera ricevuta dall'azionista Aeroporto di Genova che ha manifestato la volontà di cedere la sua quota del 4%.

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 2015 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.
	2015	2014	Var.	%
Dati reddituali				
Valore della produzione	21.287	22.360	(1.073)	-5
Margine operativo lordo (*) – EBITDA	405	301	104	+35
Risultato operativo – EBIT	401	297	104	+35
Ammortamenti e svalutazioni	4	4	-	-
Proventi (oneri) finanziari	(263)	(268)	5	+2
Utile (perdita) dell'esercizio	4	(79)	83	-
Cash-flow	(1.801)	3.501		-
Dati patrimoniali e finanziari				
Capitale sociale	5.164	5.164	-	-
Patrimonio netto	4.197	4.193	4	-
Disponibilità nette (indeb.netto)	(3.678)	(3.283)	(395)	-12
Dipendenti al 31.12 (n.)	21	21	-	-

(*) comprensivo degli oneri diversi di gestione.

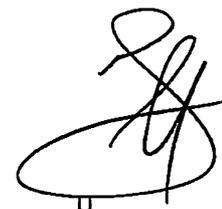
INDICI PATRIMONIALI ED ECONOMICI

Si evidenziano di seguito alcuni fra i più significativi indici patrimoniali ed economici ottenuti nell'arco del 2015 e confrontati con quelli del 2014.

Indici Finanziari ed Economici		
Dati in Euro Migliala		
	31/12/2015	31/12/2014
Grado di indebitamento finanziario	0,9	0,8
ROS (Risultato Operativo/Ricavi Operativi)	1,9%	1,3%

SITUAZIONE DELLA SOCIETA' E ANDAMENTO DELLA GESTIONE

I ricavi conseguiti dalla società nel corso del 2015, pari a circa 21.1 milioni di Euro (2014: circa 20.6 milioni di Euro), sono quasi totalmente attribuibili ai lavori di viabilità viaria svolti a Ge-Cornigliano per conto delle mandanti SPC- ANAS, di cui abbiamo già riferito nelle premesse.



Occorre ricordare che la variazione del fatturato (+2.3% rispetto all'anno 2014) non incide sui margini della Società in quanto il rapporto in essere con SPC è indipendente dai costi "esterni" sostenuti, riaddebitati al costo, ma regolato esclusivamente dal rimborso dei costi della struttura impegnata.

In seguito al rinnovo triennale (2015-2017) del Contratto di Mandato con SPC, è stato rivisto lo scorso esercizio il metodo di calcolo relativo all'addebito di tale c.d. "costo di struttura" (personale impiegato sulla commessa riaddebitato al costo + percentuale di spese generali) sostenuto da Sviluppo Genova per i lavori di Cornigliano.

Ciò ha comportato una riduzione dei compensi, a parità di impegno del personale in linea con il precedente esercizio, di circa Euro 0.3 milioni.

Nella voce variazione Rimanenze occorre sottolineare che:

oltre alla commessa Ikea, per la quale l'attività sviluppata nel corso del 2015 ha riguardato principalmente la predisposizione della documentazione necessaria all'ottenimento del permesso a costruire (rilasciato nel sett. 2015) e la progettazione dei sottoservizi i cui lavori sono iniziati a marzo 2016;

anche

- i costi sostenuti sull'area ex Colisa per le opere idrauliche necessarie dopo la rimodellazione dei piazzali e la messa in sicurezza di un fronte di frana;
- i lavori eseguiti per la ristrutturazione della nuova sede aziendale su un edificio di proprietà comunale.

In merito 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 di locare il complesso a Società Autostrade - nel frattempo quest'ultima ha formalmente



pubblicato l'avvio del procedimento espropriativo – che ha individuato la Colisa come l'unica area utile per insediare il cantiere principale dei grossi lavori autostradali relativi alla c.d. "Gronda".

Poiché la recente Conferenza dei Servizi ha dato parere favorevole alla realizzazione dell'opera, si è in attesa della comunicazione da parte di Società Autostrade a tutti gli Enti interessati e dell'autorizzazione ministeriale, dopodiché quest'ultima dovrà, quale primo atto, procedere all'esproprio dei terreni utili.

Si ritiene di poter addivenire ad una conclusione dell'iter a fine 2016.

Nel frattempo è proseguito in corso d'anno il conferimento (avanzamento a fine 2015 del 63% su un totale complessivo previsto a progetto di 170.000 mc.) sull'area di terreno e rocce da scavo da parte del Consorzio Cociv (lavori del c.d. "Terzo valico"), che ha consentito alla Società, oltre alla realizzazione di un certo margine, di livellare i piazzali e di mettere in sicurezza un fronte di frana.

oooooooooooooooooooooooooooo

Per quanto concerne invece le due note operazioni immobiliari di Ronco Scrivia e della ex Cartiera di Voltri - i cui valori iscritti in Bilancio sono supportati da due perizie esterne - si registra per quest'ultima la locazione/vendita di tutti i locali carrabili e l'impegno a locare nel corso del 2016 anche uno dei tre locali sfitti siti ai piani superiori.

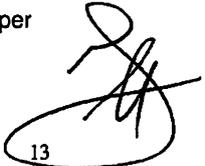
Per l'area edificabile di Ronco Scrivia - urbanizzazione di un'area di superficie lorda utile di circa 30.000 mq. e di circa 19.000 mq di piazzali - al momento su sei lotti di terreno ne sono stati venduti tre.

Per i rimanenti 3 lotti ancora invenduti è stata concessa, ad una società pubblica locale, un'opzione di acquisto onerosa della durata di 6 mesi.

Occorre comunque considerare che:

per l'area di Ronco Scrivia:

- 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



13

un insediamento industriale (comunque di minore superficie e site in zone periferiche della città a traffico elevato) hanno prezzi più elevati;

- con il primo insediamento industriale effettuato sull'area si ipotizza un effetto "traino" per altri imprenditori che avevano mostrato interesse all'insediamento;

mentre per la ex Cartiera di Voltri:

- la concessione a 3 locatari di un'opzione di acquisto dei locali al termine del contratto di affitto.

Tutto ciò fa ritenere reali le possibilità di vendita delle due operazioni immobiliari ad un prezzo che consenta il recupero dei costi sostenuti, una volta terminata l'attuale generalizzata fase di crisi economica.

ANDAMENTO PATRIMONIALE E FINANZIARIO

Per quanto concerne la situazione patrimoniale si segnala, rispetto al 31.12.2014 un piccolo incremento (circa Euro/000 137) della voce Rimanenze - la contrazione originata dalla vendita ad un imprenditore privato di due lotti di terreno a Ronco Scrivia (circa 750 Euro/000), è stata compensata dalla lievitazione dei lavori svolti per conto di Ikea (circa 116 Euro/000), dalla ristrutturazione dei nuovi uffici comunali in cui si è trasferita la sede della società (circa 454 Euro/000), dai lavori idraulici necessari per la messa in sicurezza dell'area ex Colisa (circa 123 Euro/000) ed altri minori - e dei crediti (circa 113 Euro/000). Quest'ultimo dato è peraltro molto variabile in quanto totalmente dipendente dalle tempistiche di incasso nei confronti di SPC.

L'incremento della voce "Acconti" (circa 1.727 Euro/000) - legata al versamento di 3 mil/Euro da parte di Ikea per i lavori effettuati - ha consentito l'abbattimento di un analogo ammontare dei "Debiti verso fornitori" (circa 1.779 Euro/000) mentre l'indebitamento bancario nel suo complesso (circa 3.678 Euro/000) è sostanzialmente in linea con quello di fine 2014 (+12%).



L'ammontare dei debiti finanziari contiene poste da rimborsare con scadenza a medio/lungo termine, pari a circa 1.712 Euro/000, in considerazione:

- di un mutuo ipotecario sull'area c.d. ex Colisa di durata decennale (scadenza nov. 2022.) di originari 4.0 Mil/Euro;
- della concessione di un finanziamento di originari 1.500 Euro/000 (scadenza giugno 2019) per lavori vari.

Il rimborso del mutuo ipotecario sarà – presumibilmente nel corso del primo semestre del 2017 - del tutto "fronteggiato" dalla locazione per un decennio dell'area c.d. ex Colisa a Società Autostrade, che ha già opzionato il terreno per installarvi il campo base dei lavori della c.d. "Gronda di Ponente", ed è in attesa di concludere il complesso iter autorizzativo

Depurando dall'indebitamento tale operazione, si arriverebbe ad un fisiologico valore di debiti finanziari pari a circa 4-5 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 7.5 milioni di Euro.

Occorre infine segnalare il pagamento da parte di SPC, a fine luglio 2015, del vecchio credito, pari a circa 1.6 Mil/Euro, relativo all'attività di progettazione svolta a favore di Autorità Portuale di Genova.

Al 31.12.2015 si rileva la concessione di fidi bancari sul breve per circa 9.5 Mil/Euro.

PERSONALE E ORGANIZZAZIONE

L'organico al 31 dicembre 2015 risulta costituito da 21 persone (31.12.2014: 21 unità), così suddivise:

- 1 dirigente;
- 9 quadri (di cui uno a part time);
- 11 Impiegati (di cui due a part time).



La società si è avvalsa (dal nov. 2013 al nov. 2015) anche delle prestazioni di un geometra in distacco dalla Fiera di Genova SpA che, al termine del contratto, è rientrato nella sua società di provenienza.

Il numero medio dei dipendenti nel periodo è stato pari a 21 unità (non si è verificato alcun movimento di personale) contro le 23 unità medie dello scorso esercizio.

Il costo del lavoro, in virtù di tale riduzione, è diminuito di una percentuale pari a circa il 6.4 %.

Nel corso del 2015 due contratti di lavoro a tempo pieno sono stati trasformati in contratti part-time di cui uno anche a tempo determinato.

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

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

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



Pertanto ai sensi dell'art. 15 Legge 241/90 e autorevoli pronunce la Società può legittimamente stipulare accordi con organismi aventi analogo requisito.

Anche se l'evoluzione dell'ordinamento nazionale ha comportato che la natura di società mista pubblico/privata crei dubbi sulla possibilità di prevedere l'affidamento diretto alla Società di attività proprie della sua "mission" e coperte dal suo "know how", tale difficoltà è stata ovviata dai chiarimenti formulati dalla giurisprudenza amministrativa nazionale e comunitaria.

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

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

Ciò ha consentito alla Società di stipulare, a fine 2015, l'Accordo Quadro di Cooperazione con il Comune di Genova di cui abbiamo già riferito precedentemente.

Pertanto, in relazione alla sua mission ed al suo know how Sviluppo Genova – soggetto partecipato da Soggetti Pubblici – è in grado di candidarsi come regista e "facilitatore" per tutte le operazioni a regia pubblica di grandi trasformazioni territoriali



conseguenti alla riconversione e valorizzazione di aree produttive, di complessi immobiliari, di bonifica, ecc. e di tutte le problematiche che ne derivano.

AZIONI PROPRIE

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

RICERCA E SVILUPPO

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

SICUREZZA SUL LAVORO

La responsabilità degli aspetti relativi alla sicurezza sul lavoro e all'osservanza della normativa in materia di tutela dell'ambiente, su tutte le attività della Società, viene svolta da un responsabile alle dirette dipendenze dell'Amministratore 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 2015.

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.

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.

Nel settembre 2014, in base alle prescrizioni previste dall'Art. 1 della L. n. 190/2012, il Direttore Amministrativo è stato nominato "Responsabile Anticorruzione".

Sulla base di tale incarico quest'ultimo ha predisposto un "Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione" (P.T.P.C.) che è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione e pubblicato sul sito aziendale nel gennaio 2015.



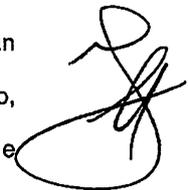
Il documento, finalizzato a definire una strategia di prevenzione del fenomeno corruttivo, delinea un programma di attività, con indicazione delle aree di rischio specifico (in particolare quella degli appalti e delle acquisizioni), individuando le misure da implementare, in relazione al livello di pericolosità, per la prevenzione di tali rischi. Facendo pertanto riferimento a tali rischi, nel documento vengono individuate le opportune procedure da seguire in ciascun anno del triennio 2015-2017 al fine di prevenire il fenomeno corruttivo.

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, nonché con la recente nomina del Responsabile Anticorruzione e l'adozione del P.T.P.C., 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 2015 della crisi economica, che si è riflessa in particolare modo sul mercato immobiliare, penalizzato anche dalla stretta di accesso al credito, hanno avuto la loro negativa influenza sull'andamento finanziario ed economico per quanto concerne:

- il completo realizzo delle due operazioni immobiliari in portafoglio (**Ronco Scrivla e ex Cartiera di Voltri**), si rimanda al commento riportato nel paragrafo "andamento della gestione";
- l'avvio di nuove operazioni immobiliari in quanto, anche se le stesse presentano un discreto utile, gli investitori istituzionali (operatori immobiliari, fondi d'investimento, società edili, ecc.), se non hanno certezze sulla loro realizzazione in tempi brevi e ipotesi di redditività intorno al 15/20%, evitano di correre il rischio.



Per tutti i motivi ampiamente descritti nelle premesse, il rischio relativo alla mancata locazione dell'area ex Collisa a società Autostrade si può, alla luce dell'attuale iter amministrativo relativo ai lavori della c.d. Gronda, considerare "remoto", anche se occorre evidenziare che le tempistiche dipendono da fattori esogeni sui quali non sussistono certezze.

- 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.

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

OBIETTIVI E POLITICHE PER LA GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO

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

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



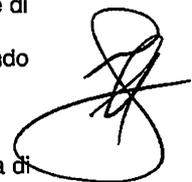
In relazione ai rischi finanziari legati al mercato, la Società affronta:

- rischio di prezzo (di acquisto e vendita): a fronte del quale non ricorre a specifiche operazioni di copertura in quanto, considerando la tipologia dei lavori aziendali, il rischio è gestito nel normale corso dell'attività.
- rischio sui tassi di interesse: i finanziamenti effettuati dalla Società sono esclusivamente a tasso 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

Il noto rinnovo triennale (sino a fine 2017) del Contratto di Mandato da parte di Società per Cornigliano - che ha la necessità di assicurare una continuità negli interventi svolti sull'area ex liva sulla quale si stima un importo lavori ancora da svolgere di complessivi circa 75 mil/Euro – comporterà l'impegno della struttura tecnica della Società per:

- il completamento dei lavori terminali della nuova strada urbana di scorrimento a mare (già aperta al traffico il 7 febbraio 2015) che dovranno concludersi a fine marzo 2016;
- i lavori di raccordo della strada a mare da Piazza Savio al casello autostradale di Ge-Aeroporto (c.d. Lotto 10) dovrebbero essere assegnati nel corso del secondo semestre 2016 e sono previsti terminare nel secondo semestre 2018;
- con l'ultimazione della progettazione dell'ampliamento a sei corsie della strada di Lungomare Canepa si sono svolte le procedure di gara per l'affidamento dei



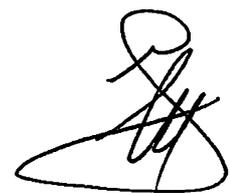
lavori che sono previsti partire nel marzo 2016 e terminare entro 12 mesi dal loro avvio;

- i lavori di pertinenza Anas di viabilità in sponda destra sul Polcevera (primo sublotto) sono praticamente terminati così come la progettazione del secondo e terzo sublotto. I lavori relativi sono previsti partire nel corso del 2016;
- nel corso dei primi dieci mesi del 2015 si è completata la progettazione definitiva della viabilità in sponda sinistra del Polcevera i cui lavori saranno messi a gara nel corso del 2016;
- in preparazione della Conferenza dei Servizi, Sviluppo Genova ha completato il progetto di messa in sicurezza dell'area c.d. Sottoprodotti, nei prossimi mesi si deciderà in merito alle complesse attività di bonifica ambientale da effettuare. I lavori relativi saranno presumibilmente effettuati nel successivo biennio;
- le opere relative all'esecuzione di un c.d. "giardino lineare", per separare un tratto della strada a mare dai binari ferroviari, saranno presumibilmente realizzate a partire dal secondo semestre 2016.

La rivisitazione al ribasso della metodologia di calcolo relativa all'addebito a Società per Cornigliano dei costi di struttura aziendali ha però portato il management della Società, al fine di conseguire dei risultati economici in equilibrio, a concentrare tutti i suoi sforzi per acquisire nuovi contratti.

Ad oggi il rimanente portafoglio lavori comprende, oltre alle già descritte attività di urbanizzazione dell'area di Campi per Ikea e quelle per conto del consorzio Cociv e Bagni Marina Genovese SpA, anche lavori da effettuarsi per conto di Terna, Mediterranea delle Acque e altri fornitori di utenze, per complessivi circa 1 mil/Euro.

Considerando pertanto anche tali attività in portafoglio e quelle che si prevede di acquisire a breve termine il budget economico dell'esercizio 2016 mostra un risultato in sostanziale equilibrio.



Gli intensi sforzi commerciali prodotti dal nuovo management, perlopiù indirizzati ad individuare le migliori opportunità di riqualificazione territoriale e a ricercare affidabili interlocutori Istituzionali e privati a cui proporre, nonché l'Accordo Quadro di collaborazione stipulato con l'azionista, stanno cominciando a dare qualche positivo risultato.

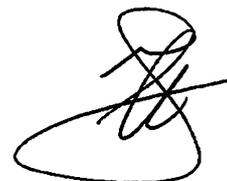
Occorre sottolineare che nell'ambito delle possibili operazioni immobiliari che implicano sia la possibilità di acquisire grossi lavori relativi alla bonifica, salvaguardia e riqualificazione di aree industriali dismesse o di parti del territorio, sia di partecipare alla realizzazione di opere infrastrutturali di pubblica utilità, la Società si sta proponendo con gli Enti istituzionali sempre con l'obiettivo di favorire gli interessi pubblici e di ottenere positive ricadute sul territorio in termini di lavoro.

Tutto ciò premesso, è necessario enfatizzare che tutte le operazioni immobiliari perseguite, 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.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE AL 31.12.15

Successivamente al 31.12.2015 occorre segnalare:

- la gara (importo a base d'asta pari a 17.8 mil/Euro) effettuata per appaltare gli importanti lavori del c.d. "Lotto 10"- ovvero il collegamento fra la strada urbana di scorrimento e lo svincolo autostradale di Genova Aeroporto - che è stata possibile attivare solo dopo aver ottenuto dal Comune di Genova l'impegno a porre tempestivamente nella disponibilità della Stazione Appaltante le aree occorrenti all'esecuzione dell'appalto;



- la stipula con il Comune di Genova di un fondamentale "Accordo Quadro di Cooperazione" che consente ora alla nostra Società di ottenere incarichi diretti da parte delle varie Direzioni operative del Comune che non hanno la struttura adeguata per svolgere importanti attività legate alla valorizzazione, prevenzione e sviluppo del territorio metropolitano;
- il trasferimento, avvenuto durante il periodo delle festività natalizie, degli uffici societari da Via M. Piaggio all'attuale sede di proprietà comunale di Via San Giorgio,1.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Signori Azionisti,

Vi invitiamo ad approvare il Bilancio chiuso al 31.12.2015, da cui emerge un utile di Euro 3.787, così come Vi è stato presentato,

Pertanto il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea dei Soci:

- di approvare il Bilancio d'Esercizio di Sviluppo Genova chiuso al 31 dicembre 2015, comprensivo della Nota Integrativa e della Relazione sulla Gestione, che espone un patrimonio netto pari a Euro 4.197.464;
- di imputare l'utile d'esercizio 2015 pari a Euro 3.787 a riduzione della voce "Perdite portate a nuovo".

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, 24 marzo 2016.

per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente - Amministratore Delegato
Franco Floris



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.

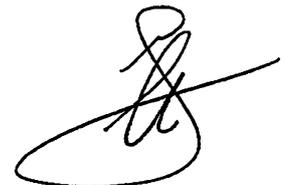
per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente Amministratore Delegato
Franco Floris



SVILUPPO GENOVA S.p.A.
Sede in Genova, via Martin Plaggio 17/7
R.I. Genova, C.F. e P.I. 03669800108 - R.E.A. 368646
Capitale Sociale Euro 5.164.500,00 I.v.

STATO PATRIMONIALE

	situazione al 31.12.2015	situazione al 31.12.2014	differenza
ATTIVO			
A	CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
B	IMMOBILIZZAZIONI		
I	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	0	0
II	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
	4 altri beni	8.877	11.078
	Totale immobilizzazioni materiali	8.877	11.078
III	IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
	1 Partecipazioni in :		
	d) altre imprese	20.000	20.000
	2 Crediti		
	d) verso altri	4.685	4.785
	Totale immobilizzazioni finanziarie	24.685	24.785
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	33.562	35.863
C	ATTIVO CIRCOLANTE		
I	RIMANENZE		
	- di iniziative edilizie	17.463.137	16.566.691
	- di aree per Obiettivo 2	6.647.201	7.406.445
	Totale rimanenze	24.110.338	23.973.136
II	CREDITI		
	1 verso clienti	5.895.901	5.733.533
	5 verso altri		
	- tributari	58.084	16.870
	- imposte anticipate	13.750	39.050
	- crediti diversi	53.812	119.168
	Totale crediti	6.021.547	5.908.621
III	ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI	0	0
IV	DISPONIBILITA' LIQUIDE		
	1 depositi bancari	1.228.079	3.653.947
	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	31.359.984	33.535.704
D	RATEI E RISCONTI	83.118	59.814
	TOTALE ATTIVO	31.476.644	33.631.381



PASSIVO		situazione al 31.12.2015	situazione al 31.12.2014	differenza
A	PATRIMONIO NETTO			
I	Capitale sociale	5.164.500	5.164.500	0
II	Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0	0
III	Riserve di rivalutazione	0	0	0
IV	Riserva legale	3.291	3.291	0
V	Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0	0
VI	Riserve statutarie	0	0	0
VII	Altre riserve	0	0	0
VIII	Perdite portate a nuovo	(974.114)	(894.932)	(79.182)
IX	Risultato del periodo	3.787	(79.182)	82.969
	TOTALE PATRIMONIO NETTO	4.197.464	4.193.677	3.787
B	FONDI PER RISCHI E ONERI			
3	Altri	50.000	142.000	(92.000)
	Totale fondi per rischi ed oneri	50.000	142.000	(92.000)
C	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	392.248	376.577	16.671
D	DEBITI			
3	Debiti verso banche			
-	entro l'esercizio successivo	3.194.111	3.819.422	(625.311)
-	oltre l'esercizio successivo	1.712.117	3.117.352	(1.405.235)
5	Accounti	11.260.926	9.533.846	1.727.080
6	Debiti verso fornitori	9.896.478	11.876.024	(1.779.546)
11	Debiti tributari	119.714	107.294	12.420
12	Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	100.050	99.370	680
13	Altri debiti	503.194	507.598	(4.404)
	Totale debiti	28.786.590	28.860.906	(2.074.316)
E	RATEI E RISCOINTI	50.342	59.221	(8.879)
	TOTALE PASSIVO	31.476.644	33.631.381	(2.154.737)

CONTI D'ORDINE

Garanzie personali prestate/impigni	11.558.560	8.933.009	2.625.551
Garanzie reali prestate/impigni	0	0	0
Altri Conti d'Ordine	9	9	0
Totale conti d'ordine	11.558.569	8.933.018	2.625.551



CONTO ECONOMICO		2015	2014	differenza
A	VALORE DELLA PRODUZIONE			
	1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni	21.149.834	20.668.050	481.784
	2 Variazione delle rimanenze			
	- di inziative edilizie	896.446	1.346.216	(449.770)
	- di aree da progetti obiettivo 2	(759.244)	18.100	(777.344)
	5 Altri ricavi e proventi	0	327.253	(327.253)
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	21.287.036	22.359.619	(1.072.583)
B	COSTI DELLA PRODUZIONE			
	7 per servizi	(19.154.766)	(20.119.679)	964.913
	8 per il godimento di beni di terzi	(93.484)	(92.993)	(501)
	9 per il personale			
	a) salari e stipendi	(1.060.558)	(1.144.808)	84.250
	b) oneri sociali	(343.900)	(356.885)	12.985
	c) trattamento di fine rapporto	(76.280)	(79.921)	3.641
	Totale costi per il personale	(1.480.738)	(1.581.514)	100.876
	10 Ammortamenti e svalutazioni			
	a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	0	0
	b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	(3.757)	(3.960)	203
	d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	(29.500)	(28.800)	(700)
		(33.257)	(32.760)	(497)
	12 Accantonamenti per rischi	0	(92.000)	92.000
	14 Oneri diversi di gestione	(123.535)	(143.288)	19.753
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	(20.885.790)	(22.062.334)	1.176.544
	Differenza tra valore e costi della produzione	401.246	297.285	103.961
C	PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
	16 Altri proventi finanziari			
	d) proventi diversi dai precedenti:			
	- interessi da altri e proventi vari	819	4.774	(3.955)
	Totale altri proventi finanziari	819	4.774	(3.955)
	17 Interessi e altri oneri finanziari			
	d) interessi ad altri ed oneri vari	(263.499)	(273.168)	9.669
	Totale interessi e altri oneri finanziari	(263.499)	(273.168)	9.669
	Totale proventi ed oneri finanziari	(262.680)	(268.394)	5.714
D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
	18 Rivalutazioni	0	0	0
	19 Svalutazioni	0	0	0
	Totale delle rettifiche	0	0	0
E	PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI			
	20 Proventi	14.898	29.311	(14.413)
	21 Oneri	(2.416)	(1.013)	(1.403)
	Totale delle partite straordinarie	12.482	28.298	(15.816)
	Risultato prima delle imposte	151.048	57.189	93.859
	22 Imposte sul reddito dell'esercizio			
	- Imposte correnti	(121.961)	(88.894)	(33.067)
	- Imposte differite	0	0	0
	- Imposte anticipate	(25.300)	(47.477)	22.177
	Totale imposte	(147.261)	(136.371)	(10.890)
	26 Utile (perdita) dell'esercizio	3.787	(79.182)	82.970

29

Sviluppo



*sviluppo e promozione
di Genova e provincia*

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

Il Presidente e Amministratore Delegato
Franco Moris

Il sottoscritto Dott. Francesco Ferrarese, 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.



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

SVILUPPO GENOVA S. p. A
Sede legale in via San Giorgio 1 Genova,
C.F. e P. IVA 03669800108 – R.E.A. 368646
Capitale Sociale Euro 5.164.500,00 int.vers.

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE SUI
RISULTATI DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2015

All'Assemblea degli Azionisti

Premessa

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 - bis, c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della Società, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità del revisore

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale. Abbiamo svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D. Lgs. n. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

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

Giudizio

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

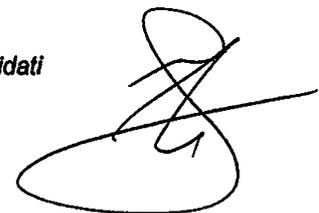
Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della Società, con il bilancio d'esercizio. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Società.

B) Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

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

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati



Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza che il collegio sindacale dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di pianificazione dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È stato, quindi, possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- le risorse umane costituenti la forza lavoro non sono sostanzialmente mutate;
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame e quello precedente. È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2015 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 4, c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Si resta, in ogni caso, a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare.

Le attività svolte dal collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Attività svolta

Durante le verifiche periodiche, il collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla



struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante. Si sono anche avuti confronti con lo studio professionale che assiste la società in tema di consulenza e assistenza contabile e fiscale su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo.

Il collegio ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del collegio sindacale.

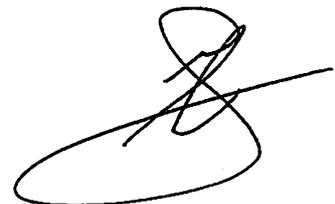
Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica non sono mutati e pertanto hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

Stante la relativa semplicità dell'organigramma direzionale, le informazioni richieste dall'art. 2381, comma 5, c.c., sono state fornite dal direttore e dal Presidente con periodicità anche superiore al minimo fissato di sei mesi e ciò sia in occasione delle riunioni programmate, sia in occasione di accessi individuali dei membri del collegio sindacale presso la sede della società e anche tramite i contatti/flussi informativi telefonici e informatici con i membri del consiglio di amministrazione: da tutto quanto sopra deriva che gli amministratori esecutivi hanno, nella sostanza e nella forma, rispettato quanto ad essi imposto dalla citata norma.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il collegio sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dall'Assemblea e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;



-
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
 - nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
 - non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
 - non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
 - non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
 - nel corso dell'esercizio al collegio non è stato richiesto il rilascio di pareri secondo le previsioni di legge.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

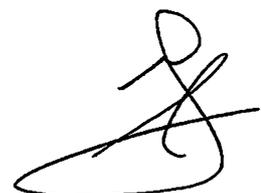
Il collegio sindacale ha preso atto che l'organo di amministrazione ha tenuto conto dell'obbligo di redazione della nota integrativa tramite l'utilizzo della cosiddetta "tassonomia XBRL", necessaria per standardizzare tale documento e renderlo disponibile al trattamento digitale: è questo, infatti, un adempimento richiesto dal Registro delle Imprese gestito dalle Camere di Commercio in esecuzione dell'art. 5, comma 4, del D.P.C.M. n. 304 del 10 dicembre 2008.

Il collegio sindacale ha, pertanto, verificato che le variazioni apportate alla forma del bilancio e alla nota integrativa rispetto a quella adottata per i precedenti esercizi non modificano in alcun modo la sostanza del suo contenuto né i raffronti con i valori relativi alla chiusura dell'esercizio precedente. Poiché il bilancio della società è redatto nella forma cosiddetta Ordinaria, è stato verificato che l'organo di amministrazione, nel compilare la nota integrativa e preso atto dell'obbligatorietà delle 53 tabelle previste dal modello XBRL, ha utilizzato soltanto quelle che presentavano valori diversi da zero.

Il progetto di bilancio dell'esercizio è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, da rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

Inoltre:

- l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.;
- tali documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, c.c.



È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- I criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.¹;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, comma 5, c.c. i valori significativi eventualmente iscritti ai punti B-I-1) e B-I-2) dell'attivo sono stati oggetto di nostro specifico controllo;
- ai sensi dell'art. 2426, n. 6, c.c. il collegio sindacale ha preso atto che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-I-5) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro;
- sono state fornite in nota integrativa le informazioni richieste dall'art. 2427-bis c.c., relative agli strumenti finanziari derivati e per le immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro fair value.
- il sistema dei "conti d'ordine e garanzie rilasciate" risulta esaurientemente illustrato;
- abbiamo acquisito informazioni dell'organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto al modello organizzativo adottato che debbano essere evidenziate nella presente relazione
- in merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio, pari ad € 3.787 esposta in chiusura della relazione sulla gestione, il collegio non ha nulla da osservare, ricordando che la decisione in merito spetta all'assemblea dei soci.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A della presente relazione.



B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, così come redatto dagli amministratori.

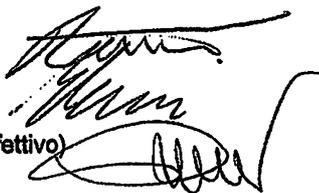
Genova, 5 aprile 2016

Il collegio sindacale

Roberto Benedetti (Presidente)

Elisabetta Calvi (Sindaco effettivo)

Gian Alberto Mangiante (Sindaco effettivo)



Sviluppo



*sviluppo e promozione
di Genova e provincia*

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

Il Presidente e Amministratore Delegato
Franco Moris

Il sottoscritto Dott. Francesco Ferrarese, 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.



UNIONE ITALIANA DELLE CAMERE DI COMMERCIO
INDUSTRIA, ARTIGIANATO E AGRICOLTURA

ALLEGATO N. 1

MODELLO "PROCURA SPECIALE, DOMICILIAZIONE E DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE DELL'ATTO DI NOTORIETA'"

Codice univoco di identificazione della pratica [525Q,040]

I sottoscritti dichiarano

A) Procura
di conferire al sig. FERRARESE FRANCESCO
procura speciale per l'esecuzione delle formalità pubblicitarie di cui alla sopra identificata pratica.

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

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

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

	COGNOME	NOME	QUALIFICA (amministratore, sindaco, ecc.)	FIRMA AUTOGRAFA
1	FLORIS	FRANCO	L.R.	
2				
3				
4				
5				
6				

Il presente modello va compilato, sottoscritto con firma autografa, acquisito tramite scansione e allegato, con firma digitale, alla modulistica elettronica.

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

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

- ai sensi dell'art. 46.1 lett. u) del D.P.R. 445/2000 di agire - anche in qualità di procuratore speciale (sopra lettera A) o di procuratore incaricato ai sensi dell'art. 2209 c.c. (con procura depositata per l'iscrizione nel registro delle imprese di _____ n. prot. _____) - in rappresentanza dei soggetti che hanno apposto la propria firma autografa nella tabella di cui sopra.

Il sottoscritto Dott. Francesco Ferrarese, nato a Napoli il 29/01/1975, consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. n. 445/2000,

dichiara

- 1) di non avere provvedimenti disciplinari in corso che comportino la sospensione dall'esercizio dell'attività professionale
- 2) di essere iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Genova n. 1576/A dal 08/02/2010;
- 3) di essere stato incaricato alla trasmissione dal legale rappresentante pro tempore della società di cui al presente adempimento.