

SVILUPPO GENOVA S.p.A.
Sede in Genova, via Martin Piaggio 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 31.12.2012	bilancio al 31.12.2011	differenza
ATTIVO				
A	CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0	0
B	IMMOBILIZZAZIONI			
I	Immobilizzazioni immateriali	0	0	0
II	Immobilizzazioni materiali altri beni	19.565	21.906	(2.341)
	Totale immobilizzazioni materiali	19.565	21.906	(2.341)
III	Immobilizzazioni finanziarie partecipazioni in : altre imprese crediti verso altri	20.000 5.000	20.000 5.000	0 0
	Totale immobilizzazioni finanziarie	25.000	25.000	0
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	44.565	46.906	(2.341)
C	ATTIVO CIRCOLANTE			
I	Rimanenze di iniziative edilizie di aree per Obiettivo 2 di prestazione su accordi	14.290.738 7.300.400 0	13.118.993 7.152.016 1.402.381	1.171.745 148.384 (1.402.381)
	Totale rimanenze	21.591.139	21.673.390	(82.251)
II	Crediti verso clienti tributari imposte anticipate - su fondo rischi e oneri verso altri parte esigibile entro l'esercizio successivo	14.236.901 366.016 17.049 21.701	8.986.022 1.244.930 17.049 26.019	5.250.879 (878.914) 0 (4.318)
	Totale crediti	14.641.667	10.274.020	4.367.647
III	Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni altri titoli	0 0	0 0	0 0
	Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0	0
IV	Disponibilità liquide depositi bancari denaro e valori in cassa	21.070 0	82.235 0	(61.165) 0
	Totale disponibilità liquide	21.070	82.235	(61.165)
	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	36.253.875	32.029.645	4.224.230
D	RATEI E RISCONTI	70.435	5.825	64.610
	TOTALE ATTIVO	36.368.875	32.082.376	4.286.499



PASSIVO		situazione al 31.12.2012	situazione al 31.12.2011	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	(922.787)	(925.669)	2.882
IX	Risultato del periodo	390	2.882	(2.492)
	TOTALE PATRIMONIO NETTO	4.245.394	4.245.004	390
B	FONDI PER RISCHI E ONERI			
	Altri	50.000	86.950	(36.950)
	Totale fondi per rischi ed oneri	50.000	86.950	(36.950)
C	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	297.604	229.788	67.816
D	DEBITI			
	verso banche entro l'esercizio successivo	8.066.502	16.864.466	(8.797.964)
	verso banche oltre l'esercizio successivo	0	0	0
	acconti	7.878.773	1.191.453	6.687.320
	verso fornitori	15.327.646	9.014.381	6.313.265
	verso imprese controllate	0	0	0
	tributari	81.654	147.363	(65.709)
	verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	121.777	113.776	8.001
	verso altri	299.524	189.195	110.329
	Totale debiti	31.775.876	27.520.634	4.255.242
E	RATEI E RISCONTI	0	0	0
	TOTALE PASSIVO	36.368.875	32.082.376	4.286.499
	CONTI D'ORDINE			
	Garanzie personali prestate/impegni	8.703.580	2.831.599	5.871.981
	Garanzie reali prestate/impegni	0	0	0
	Altri Conti d'Ordine	9	9	0
	Totale conti d'ordine	8.703.589	2.831.608	5.871.981

CONTO ECONOMICO			
	31/12/2012	31/12/2011	differenza
A VALORE DELLA PRODUZIONE			
Ricavi delle vendite e delle prestazioni			
Variazione delle rimanenze	26.677.917	13.335.015	13.342.902
di iniziative edilizie			
di aree da progetti obiettivo 2	1.171.745	7.866.402	(6.694.657)
di prestazioni su accordi	148.385	161.668	(13.283)
Altri ricavi, proventi, plusvalenze e assorbimento fondi	(1.402.381)	718.257	(2.120.638)
	133.266	53.036	80.230
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	26.728.933	22.134.378	4.594.555
B COSTI DELLA PRODUZIONE			
Costi per servizi			
Costi per il godimento di beni di terzi	(24.126.165)	(19.870.015)	(4.256.150)
Costi per il personale	(89.210)	(89.325)	115
Salari e stipendi			
Oneri sociali	(1.263.036)	(1.107.330)	(155.706)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	(387.171)	(349.127)	(38.044)
Totale costi per il personale	(91.473)	(78.799)	(12.674)
	(1.741.680)	(1.535.256)	(206.424)
Ammortamenti e svalutazioni			
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	0	0
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	(5.347)	(7.014)	1.667
Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	0	(20.000)	20.000
	(5.347)	(27.014)	21.667
Accantonamenti per rischi e oneri			
Oneri diversi di gestione	0	(50.000)	50.000
	(198.944)	(99.042)	(99.902)
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	(26.161.345)	(21.670.652)	(4.490.693)
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	567.587	463.726	103.861
C PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
Altri proventi finanziari			
proventi diversi dai precedenti:			
da altri			
Totale altri proventi finanziari	714	5.978	(5.264)
Interessi e altri oneri finanziari	714	5.978	(5.264)
verso altri			
	(429.237)	(282.287)	(146.950)
Totale interessi e altri oneri finanziari	(429.237)	(282.287)	(146.950)
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	(428.523)	(276.309)	(152.214)
D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
Rettifica di valore di partecipazioni	0	0	0
Rettifica di titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0	0
Totale rettifiche di valore di attività finanziaria	0	0	0
E PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI			
Proventi			
Oneri	71.726	768	70.958
	(1.650)	(1.207)	(443)
Totale delle partite straordinarie	70.076	(439)	70.515
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	209.140	186.978	22.162
Imposte sul reddito dell'esercizio correnti differite anticipate			
imposte correnti			
imposte differite	(208.750)	(184.096)	(24.654)
imposte anticipate	0	0	0
	0	0	0
Totale imposte	(208.750)	(184.096)	(24.654)
RISULTATO DEL PERIODO	390	2.882	(2.492)

SVILUPPO GENOVA S.p.A
Sede di Genova, via Martin Piaggio 17/7
R.I. Genova, C.F. e P. IVA 03669800108 – R. E. A. 368646
Capitale Sociale Euro 5.164.500,00 i.v.

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI
ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2012

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.

Il bilancio d'esercizio è stato anche sottoposto a revisione volontaria affidata alla PricewaterhouseCoopers S.p.A.

Dal novembre 2008 è presente una Commissione di Garanzia (composta da due avvocati e un ex magistrato) che opera similmente ad un Comitato Tecnico Consultivo al quale ci si rivolge per pareri sugli aspetti tecnici, giuridici, legali più delicati (esempio contratti e appalti) i cui membri partecipano alle riunioni del Consiglio di Amministrazione della Società ed alle commissioni di gara per l'affidamento degli appalti.

Inoltre 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 - ha nominato nel febbraio 2010 un Organismo di Vigilanza composto da due competenti membri.

Nel corso del 2012 si è proceduto, sempre con l'ausilio della stessa società, all'aggiornamento e rivisitazione delle proprie procedure interne:

- sia per renderle più aderenti alle reali esigenze dell'azienda, alla luce dell'esperienza maturata nel periodo;
- sia per recepire alcune nuove normative (soprattutto in materia di reati ambientali) emesse in questi ultimi mesi.

Con il rinnovo di tale Organismo per il triennio 2013-2015, in linea con gli indirizzi seguiti dalle altre società pubbliche, è stato attribuito al Collegio Sindacale – come consentito dalla recente normativa (art. 14 della legge 12/11/2011 n. 183 c.d. legge di Stabilità) – la funzione di Organismo di Vigilanza.

Tale entità, 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.

Vi segnaliamo quanto segue:

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, 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 2012 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 da valorizzare e di aree Obiettivo 2 sono valutate al costo, al netto dei relativi contributi maturati, aumentato 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 per il triennio 2011/2013 - la sua principale attività (bonifica, valorizzazione ed infrastrutturazione dell'area ex liva 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 2012.

- Conti d'ordine

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

- Ricavi

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

- Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono rappresentate:

- dalle imposte correnti calcolate sulla base delle aliquote fiscali, in conformità alle disposizioni vigenti;
- dall'ammontare delle imposte che si ritiene risulteranno dovute (passività per imposte differite) o che si ritiene siano state pagate anticipatamente (attività per imposte anticipate) in relazione alle differenze temporanee, tra il valore di un'attività o di una passività, secondo criteri civilistici e quelli fiscali;

Le imposte differite sono calcolate, separatamente per ciascuna imposta, sull'ammontare complessivo di tutte le differenze temporanee applicando le aliquote che saranno presumibilmente in vigore al momento in cui le suddette differenze temporanee si riverseranno.

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

Variazioni intervenute nella consistenza voci dell'Attivo e del Passivo

Si riportano di seguito i prospetti relativi alle variazioni intervenute nella consistenza delle voci dello Stato Patrimoniale (importi in migliaia di Euro):

ATTIVO

B.I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

La composizione di tale voce è la seguente:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>variazione</u>
Concessioni licenze marchi e diritti simili	139	139	0
- Ammortamenti cumulati	<u>139</u>	<u>139</u>	<u>0</u>
	0	0	0
	====	====	=====

Le immobilizzazioni immateriali, già completamente ammortizzate lo scorso esercizio, non hanno avuto incrementi in corso d'anno.

B.II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Altri beni

La composizione di tale voce è la seguente:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>Variazione</u>
Macchine d'ufficio elettroniche	89	89	0
Mobili e arredi	62	60	2
Attrezzature varie d'ufficio	24	24	0
Automezzi	22	20	2
- Fondi ammortamento	<u>(177)</u>	<u>(171)</u>	<u>(6)</u>
	20	22	(2)

Gli ammortamenti sono calcolati sistematicamente sulla base dei criteri e della vita utile precedentemente enunciati; l'ammortamento dell'esercizio 2012 è pari ad Euro 5 mila.

Le variazioni intervenute sono analizzate nel prospetto allegato alla presente nota integrativa.

B.III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Partecipazione in altre imprese e Crediti verso altri

La composizione di tale voce è la seguente:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>variazione</u>
Partecipazioni:			
Associazione Festival della Scienza	20	20	0
	<u>20</u>	<u>20</u>	<u>0</u>
Crediti verso altri	5	5	0
	<u>25</u>	<u>25</u>	<u>0</u>
	===	===	==

P

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

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

C.I) RIMANENZE

La composizione di tale voce è la seguente:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>variazione</u>
Rimanenze iniziative edilizie in proprio	14.291	13.119	1.172
Rimanenze di aree per Obiettivo 2	7.300	7.152	148
Rimanenze per prestazioni pluriennali	0	1.402	(1.402)
	<u>21.591</u>	<u>21.673</u>	<u>(82)</u>
	=====	=====	=====

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

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>Variazione</u>
Terreni S.Quirico – Edificio produttivo	71	71	0
Area ex Colisa di Genova Campi	5.628	5.344	284
Complesso immobiliare a Ge-Campi(Ikea)	8.422	7.704	718
Area Cogoletto,ex Tubi Ghisa	170	0	170
	<u>14.291</u>	<u>13.119</u>	<u>1.172</u>
	=====	=====	=====

Per quanto riguarda la voce Terreni di San Quirico – Edificio produttivo non si sono verificati movimenti nel corso dell'anno.

Per tale voce di bilancio è stato ricevuto dal Consorzio COCIV - in qualità di General Contractor incaricato da Rete Ferroviaria Italiana (R.F.I.) della realizzazione dei lavori ferroviari tratta AV/AC Terzo Valico dei Giovi - una comunicazione riguardante l'occupazione d'urgenza di una porzione dell'area di proprietà di complessivi circa 9.267 mq. a Ge -S.Quirico, al momento inutilizzata, prefissando un'indennità di esproprio di circa 57.000 Euro. La Società, come già riferito nella Relazione sulla Gestione, ha intrapreso ricorso, producendo una perizia esterna che attribuisce all'area edificabile un valore superiore ad un milione di Euro.

Relativamente all'Area ex Colisa, di cui abbiamo ampiamente riferito nella parte introduttiva della Relazione sulla Gestione, l'incremento rispetto allo scorso esercizio è legato ai costi sostenuti in corso d'anno.

Per quanto concerne la commessa "Complesso immobiliare a Ge-Campi (Ikea)" di cui è stato più volte riferito nella parte introduttiva e nel corpo della Relazione sulla Gestione al paragrafo "Situazione della Società e andamento della gestione" si ricorda che l'incremento dell'esercizio di tale voce tiene conto sia dei costi sostenuti che dei relativi margini conseguiti determinati con il metodo "cost to cost".

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>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>Variazione</u>
Ex Cartiera di Voltri	3.702	3.669	33
Ronco Scrivia Loc. Isolabuona	3.598	3.483	115
	<u>7.300</u>	<u>7.152</u>	<u>148</u>
	=====	=====	=====

La rimanenza della commessa ex Cartiera di Voltri nel corso dell'esercizio in chiusura è stata incrementata dei costi sostenuti nell'esercizio pari ad Euro 33 mila.

In merito al contratto di locazione del nov. 2011 con un'impresa artigiana, accompagnato da un "Contratto d'opzione d'acquisto", sono stati considerati fra i ricavi soltanto il 50% del canone d'affitto in quanto l'accordo prevede che il prezzo di compravendita, già convenuto in complessivi 400.000 Euro, venga scontato, alla data del rogito, del 50% degli affitti pagati.

Il valore delle rimanenze della Cartiera di Voltri – 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 è provveduto ad incrementare il valore della commessa per i costi sostenuti nel periodo. Nel corso del 2012 si segnala il ricevimento di una proposta irrevocabile di acquisto di due lotti di terreno per un prezzo pari al valore a libro. Il rogito su richiesta dell'acquirente, che ha già versato Euro 50 mila di caparra, sarà stipulato entro il luglio 2013, mentre il pagamento del saldo sarà rateizzato in tre anni ma garantito da fidejussione bancaria.

Le due operazioni immobiliari sono state oggetto di perizia esterna da parte di primario Istituto di Credito e la valutazione scaturita è risultata superiore al valore di libro di entrambe.

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

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>Variazione</u>
Rimanenze di prestazioni su accordii	0	1.402	(1.402)
	=====	=====	=====

Le Rimanenze di prestazioni su accordii, erano relative alla progettazione definitiva della sopraelevata portuale la cui commessa è stata chiusa nel primo semestre 2012 in quanto consegnata al committente Autorità Portuale di Genova.

C.II) CREDITI

La composizione della voce è la seguente:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>Variazione</u>
Crediti verso Clienti			
- esigibili entro 12 mesi	14.437	9.279	5.158
Fondo svalutazione crediti	(200)	(293)	93
Crediti tributari	366	1.245	(879)
Crediti per imposte anticipate	17	17	0
Crediti verso altri			
esigibili entro 12 mesi	22	26	(4)
	<u>14.642</u>	<u>10.274</u>	<u>4.368</u>
	=====	=====	=====

Non esistono crediti con durata superiore a 1 anno.

I crediti verso clienti includono crediti per fatture emesse per Euro 8 milioni e 204 mila costituiti quasi totalmente:

- Euro 7 milioni e 848 mila verso la Società per Cornigliano per le attività svolte nell'area di Genova Cornigliano e per la progettazione della sopraelevata portuale;
- Euro 85 mila verso il Comune di Genova, relativi per Euro 84 mila al recupero dei costi non riconosciuti dal progetto Resider II sull'area di Rocca dei Corvi e del Mercato di Sampierdarena e per la rimanente quota a crediti correnti;
- Euro 87 mila verso l'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona E. Brignole per la ristrutturazione degli immobili di proprietà ASP;
- Euro 64 mila verso l'Amministrazione di Condominio di Via Semini per le spese sostenute per l'edificio del mercato dei fiori;
- Euro 61 mila verso S.I.I.M. per lo studio di fattibilità effettuato per le aree ex Tubi Ghisa di Cogoleto;

I crediti per fatture da emettere per totali Euro 6 milioni e 232 mila risultano quasi interamente nei confronti di Società per Cornigliano S.p.A.

L'incremento (+58%) rispetto all'esercizio 2011 è totalmente attribuibile alla maggiore attività (+100%) svolta presso il cantiere di Cornigliano.

Il Fondo Svalutazione Crediti pari ad Euro 200 mila è stato assorbito per circa Euro 93 mila sostanzialmente a fronte di realizzi di vecchi crediti. Il saldo al 31.12.2012 è ritenuto prudente e adeguato a fronte di eventuali insolvenze.

I crediti tributari si riferiscono al residuo credito IVA (Euro 294 mila) scaturito nell'esercizio 2011 in seguito all'acquisto dell'area Ikea e al credito IRES per l'istanza di rimborso presentata sulla mancata deduzione dell'IRAP relativa alle spese del personale dipendente e assimilato (art.2 D.L. 201/11) negli esercizi dal 2007 al 2011 (Euro 72 mila).

I crediti per imposte anticipate ammontano come lo scorso esercizio ad Euro 17 mila e sono relativi alla quota residua di uno stanziamento effettuato a fine 2007.

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

Descrizione	31.12.2012				31.12.2011			
	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%
Imposte anticipate								
Svalutazione Crediti	62		17	-	62		17	-
Totale imposte anticipate			17	-			17	-

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

Descrizione	Al 31.12.2012			
	Ammontare delle differenze temporanee		Effetto fiscale	
	Ires	Irap	Ires	Irap
			27,50%	3,90%
Imposte anticipate				
Svalutazione Crediti	200	-	55	-
Fondo rischi	50	50	14	2
Svalutazione magazzino	463	463	127	20
Interessi passivi non dedotti	633	-	174	-
Compensi amministratori	-	-	-	-
Totale imposte anticipate teoriche			370	20

I crediti verso altri pari ad Euro 22 mila sono costituiti da depositi cauzionali e altre partite varie minori.

C.IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE

La composizione della voce è la seguente:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>Variazio</u> <u>ne</u>
Depositi bancari	21 =====	82 =====	(61) =====

Sono relative alle giacenze sui conti correnti intrattenuti presso le banche alla chiusura dell'esercizio.

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

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

La composizione della voce è la seguente:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>Variazione</u>
Risconti attivi	70 =====	6 =====	64 =====

L'incremento è quasi totalmente attribuibile al pagamento anticipato delle commissioni bancarie sulla fideiussione rilasciata a favore di Ikea per l'anticipo ricevuto.

PASSIVO**A) PATRIMONIO NETTO**

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

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>Variazione</u>
I) Capitale Sociale	5.164.500	5.164.500	0
IV) Riserva Legale	3.291	3.291	0
VIII) Perdite a nuovo	(922.787)	(925.669)	2.882
IX) Risultato dell'esercizio	390	2.882	(2.492)
	<u>4.245.394</u>	<u>4.245.004</u>	<u>390</u>
	=====	=====	=====

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 movimentata poiché l'utile conseguito nell'esercizio 2011 è stato portato a parziale riduzione della voce perdite riportate a nuovo, in base a quanto deliberato dall'Assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2011.

La dinamica delle voci del Patrimonio Netto è illustrata nell'allegato prospetto, di seguito si indicano le possibilità di utilizzazione e di distribuibilità 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.

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

La composizione della voce è la seguente:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>Variazione</u>
Fondo per rischi e oneri	50	87	(37)
	<u>50</u>	<u>87</u>	<u>(37)</u>
	=====	=====	=====

Il fondo per rischi ed oneri al 31 dicembre 2012 fronteggia 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. Il decremento rispetto allo scorso esercizio è dovuto all'utilizzo del fondo per i costi sostenuti sulla commessa PIP IIa fase.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

La composizione della voce è la seguente:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>Variazione</u>
Fondo T.F.R.	298	230	68
	=====	=====	=====

La movimentazione dell'esercizio 2012 si può così dettagliare:

Fondo T.F.R. al 31.12.2011	230
Liquidato	0
Trasferito ai Fondi Pensione	(23)
Accantonato	<u>91</u>
Totale fondo T.F.R. al 31.12.2012	<u>298</u>
	=====

D) DEBITI

La composizione della voce è la seguente:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>Variazione</u>
Banche	8.067	16.865	(8.798)
Acconti	7.879	1.191	6.688
Fornitori	15.327	9.014	6.313
Tributari	82	147	(65)
Istituti di previd. e sicurezza sociale	122	114	8
Altri debiti	299	189	110
	<u>31.776</u>	<u>27.520</u>	<u>4.256</u>
	=====	=====	=====



I Debiti verso banche in essere al 31 dicembre 2012 sono relativi a finanziamenti a breve termine e scoperti di conto corrente a fronte di fidi concessi per complessivi circa Euro 14,1 milioni.

Il decremento rispetto all'esercizio precedente è da attribuirsi esclusivamente all'anticipo di Euro 7.8 milioni ricevuto da IKEA, come abbiamo ampiamente riferito nella Relazione sulla Gestione.

Dell'attuale indebitamento ricordiamo poi che un ammontare di Euro 4 milioni, legato all'operazione immobiliare c.d. ex Colisa, potrà essere quasi totalmente riclassificato in mutuo ipotecario a m/l termine.

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

La voce Acconti rappresenta gli anticipi ricevuti da Ikea (Euro 7.775 mila), dalla società che ha formulato la proposta irrevocabile di acquisto di due lotti di terreno a Ronco Scrivia (Euro 50 mila), dall'impresa che ha commissionato lo studio di fattibilità sulle aree industriali di Cogoletto (Euro 50 mila) e altri minori (Euro 4 mila).

I Debiti verso fornitori, sono sostanzialmente legati ai lavori appaltati per l'area di Genova Cornigliano, sono costituiti da fatture ricevute per Euro 10 milioni e 360 mila e da fatture da ricevere per Euro 4 milioni e 968 mila. L'incremento (+70%) rispetto all'esercizio 2011 è totalmente attribuibile alla maggiore attività (+100%) svolta presso il cantiere di Cornigliano.

I Debiti tributari sono relativi per Euro 24 mila al debito per le imposte dell'esercizio e per Euro 57 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 includono gli accertamenti dei debiti verso il personale dipendente per Euro 107 mila e quelli relativi alle ritenute a garanzia maturate sui contratti relativi alle attività di Cornigliano e Ronco Scrivia e sul risanamento e recupero conservativo della ex Cartiera di Voltri per Euro 188 mila, nonché un deposito cauzionale di Euro 4 mila.

Non esistono al momento debiti a medio e lungo termine.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

Come lo scorso esercizio non figurano a fine anno poste che determinano la necessità di costituire ratei e risconti passivi.

CONTI D'ORDINE**Garanzie personali prestate:**

- nel corso dell'esercizio è stata emessa da Banca Carige una fidejussione di Euro 7.775.000,00 a favore di Ikea Italia Retail S.r.l. a garanzia della caparra confirmatoria, di pari importo, versata dalla stessa;
- nell'esercizio in chiusura è stata restituita alla Provincia di Genova la fidejussione di Euro 1.029.400 a suo tempo emessa a garanzia della corretta esecuzione dell'attività di smantellamento, demolizione e bonifica nell'area ex Ilva di Cornigliano;
- 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^a fase di Genova è stata indicata la fideiussione a favore del Comune di Genova per Euro 51.480;
- nell'esercizio in chiusura è stata restituita alla Provincia di Genova la fidejussione, di Euro 875.239,31, pari al 50% della stima economica dell'intervento di bonifica relativo alla zona AUC II di Cornigliano;
- a garanzia del pagamento a Snam Rete Gas S.p.A. dei lavori effettuati a Cornigliano, è stata concessa una fideiussione di Euro 196.020;
- 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.

Commenti alla consistenza delle voci del Conto Economico

Valore della produzione

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

- Euro 26 milioni e 635 mila per le attività in corso nel cantiere di Cornigliano;
- Euro 38 mila per prestazioni varie;
- Euro 5 mila per attività minori;

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

La voce "Altri ricavi e proventi" è relativa per:

- Euro 93 mila ad assorbimento fondo svalutazione crediti sostanzialmente a seguito dell'incasso di crediti pregressi;
- Euro 37 mila ad assorbimento fondo rischi per l'attività svolta per il PIP IIa fase
- Euro 3 mila a risarcimenti assicurativi.

Costi

La categoria "Costi della produzione" è così composta:

- Euro 23 milioni e 282 mila relativi all'attività svolta a Genova Cornigliano;
- Euro 214 mila di costi per altre commesse
- Euro 262 mila di costi per prestazioni di servizi amministrativi (fiscali, commerciali, in materia di gestione del personale, revisione bilancio, ecc), spese legali e notarili;
- Euro 213 mila di spese generali amministrative (affitto, spese per uffici, assicurazioni, ecc.);
- Euro 162 mila per gli emolumenti degli Amministratori e Sindaci;
- Euro 82 mila per spese di servizi bancari;
- Euro 1 milione e 742 mila per i costi del personale dipendente
- Euro 5 mila per gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali;
- Euro 199 mila di oneri diversi di gestione, di cui Euro 176 mila relativi all'Imposta Municipale Unica (c.d. IMU);

Alla voce "Proventi e oneri finanziari" sono iscritti gli interessi passivi bancari (Euro 429 mila). L'incremento registrato rispetto all'esercizio precedente è dovuto:

- all'esborso a tranches per circa Euro 8.5 milioni (maggio-novembre 2011) per l'acquisto dell'area c.d. IKEA di Genova-Campi che sono stati parzialmente recuperati (Euro 7,8 milioni di Euro) solo nel mese di settembre 2012;
- all'aumento dei tassi di interesse applicati dal sistema bancario già a partire dall'ultimo trimestre 2011.

La voce dei "Proventi ed oneri straordinari" è composta come segue:

- per i proventi (Euro 71.726,00) si tratta dell'accertamento del credito IRES per l'istanza di rimborso presentata sulla mancata deduzione dell'IRAP relativa alle spese del personale dipendente e assimilato (art.2 D.L. 201/11) negli esercizi dal 2007 al 2011;
- per gli oneri (Euro 1.650,00) si tratta di maggiore IRES versata relativamente all'esercizio 2011.

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

Imposte	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
Imposte correnti:			
IRES	(129.827)	(114.233)	(15.594)
IRAP	(78.923)	(69.863)	(9.060)
Imposte differite (anticipate)			
IRES	0	0	0
IRAP	0	0	0
TOTALE	(208.750) =====	(184.096) =====	(24.654) =====

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	209	58
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Compensi amministratori deliberati e non pagati	0	0
	0	0
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi		
Costi auto non deducibili	6	2
IMU	176	48
Spese telefoniche non deducibili	3	1
Interessi passivi non deducibili	257	71
Altri costi non deducibili	15	3
	459	125
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Quote deducibili delle spese di rappresentanza da esercizi precedenti	(0)	(0)
Compensi amm. Deliberati esercizio precedente pagati nell'esercizio	(0)	(0)
	(0)	(0)
Utilizzi fondi tassati	(57)	(16)
Deduzioni IRAP	(66)	(18)
Altre deduzioni	(72)	(20)
	(195)	(54)
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio	473	129

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

Descrizione	Valore	Imposta
Valore della produzione	26.729	1.042
Costi per servizi	(24.126)	(941)
Costi per godimento beni di terzi	(89)	(3)
Ammortamenti	(5)	(0)
Oneri diversi di gestione	(199)	(8)
<i>Variazioni in aumento</i>		
Compensi amministratori	106	4
IMU	176	7
altri costi non deducibili	4	0
<i>Variazioni in diminuzione</i>		
Utilizzo fondi rischi e svalutazioni tassati	(57)	(2)
Cuneo fiscale	(515)	(20)
IRAP corrente per l'esercizio	2.024	79

Fiscalità differita / anticipata

Non sono intervenute variazioni nelle poste che hanno comportato la rilevazione delle imposte anticipate esistenti, pertanto non si è reso necessario un adeguamento del valore iscritto in bilancio.

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

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta chiaramente ed al meglio delle attuali conoscenze la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.



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° comma dell'art. 2423 del Codice Civile né ai sensi del 2° comma dell'art. 2423 bis del Codice Civile.

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

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

La Società non ha contratti di locazione finanziaria in essere.

La Società non ha stipulato contratti relativi a strumenti finanziari derivati

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

Rivalutazioni monetarie

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

Personale in forza alla Società

Vi segnaliamo che la Vostra Società al 31 dicembre 2012 ha in forza n. 26 dipendenti così inquadrati:

- 2 dirigenti,
- 8 quadri,
- 16 impiegati, di cui uno part-time e quattro a tempo determinato.

Il numero medio dei dipendenti nell'esercizio è stato pari a 25,17.

I compensi e le spese spettanti al Consiglio di Amministrazione per l'esercizio 2012 ammontano ad Euro 116.770,29, mentre i compensi spettanti al Collegio sindacale ammontano ad Euro 45.373,46.

Rapporti economici e patrimoniali con le Parti Correlate

Società	Debiti al 31.12.2012	Crediti al 31.12.2012	Costi dell' esercizio 2012	Ricavi dell' esercizio 2012
Comune di Genova	-	84.299,57	-	-
Amiu Bonifiche S.p.A.	2.287.122,36	-	3.753.163,83	-
A.S.Ter. S.p.A.	5.131,33	-	41055,28	-
Società per Cornigliano S.p.A.	61.871,05	14.073.858,77	126.753,03	26.634.962,94

ALTRE INFORMAZIONI

Mandati - Impegni riacquisto

Al 31 dicembre 2012, Sviluppo Genova ha in corso un mandato con rappresentanza da parte della Società per Cornigliano S.p.A. che regola lo svolgimento di tutte le attività tecniche ed operative necessarie per il perseguimento degli obiettivi di quest'ultima (in sintesi bonifica, valorizzazione ed infrastrutturazione dell' area ex Ilva di Ge-Cornigliano)

Il mandato ha una durata triennale (2011-2013) 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

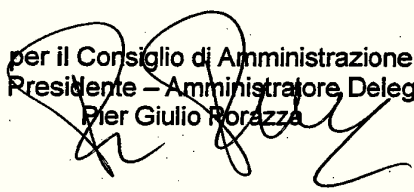
A fine esercizio non ne risultano.

Il sottoscritto Amministratore dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della Società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite Camera di Commercio di Genova.

Autorizzazione n. 17119 del 16.05.2002 emanata dal Direttore Regionale Agenzia Entrate Liguria.

per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente – Amministratore Delegato
Pier Giulio Porazza



SVILUPPO GENOVA S.p.A.

ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE
(in migliaia di Euro)

	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni
A IMMOBILIZZAZIONI			
. Immobilizzazioni immateriali	0	0	0
. Immobilizzazioni materiali	20	22	(2)
. Immobilizzazioni finanziarie	25	25	0
	<u>45</u>	<u>47</u>	<u>(2)</u>
B CAPITALE DI ESERCIZIO			
. Rimanenze di magazzino	21.591	21.673	(82)
. Crediti commerciali	14.237	8.986	5.251
. Altre attività	475	1.294	(819)
. Debiti commerciali	(23.207)	(10.206)	(13.001)
. Fondi per rischi ed oneri	(50)	(87)	37
. Altre passività	(503)	(450)	(53)
	<u>12.543</u>	<u>21.210</u>	<u>(8.667)</u>
C. CAPITALE INVESTITO, dedotte le passività di esercizio (A + B)	12.588	21.257	(8.669)
D TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	298	230	68
E CAPITALE INVESTITO, dedotte le passività d'esercizio e il T	12.290	21.027	(8.737)
Coperto da:			
F CAPITALE PROPRIO			
. Capitale versato	5.164	5.164	0
. Riserva legale	3	3	0
. Perdite portate a nuovo	(922)	(925)	3
. Perdita/utile del periodo	0	3	(3)
	<u>4.245</u>	<u>4.245</u>	<u>0</u>
G INDEBITAMENTO FINANZIARIO A MEDIO/LUNGO TERMINE	0	0	0
H INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO A BREVE TERMINE			
. Debiti finanziari a breve	8.066	16.864	(8.798)
. Disponibilità	(21)	(82)	61
	<u>8.045</u>	<u>16.782</u>	<u>(8.737)</u>
I TOTALE, COME IN E (F + G + H)	12.290	21.027	(8.737)

SVILUPPO GENOVA S.p.A.

ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI
(in migliaia di Euro)

	2.012	2011	Variazioni
A RICAVI			
. Ricavi delle vendite e delle prestazioni	26.678	13.335	13.343
. Variazioni delle rimanenze	(82)	8.746	(8.828)
. Altri ricavi	133	53	80
B VALORE DELLA PRODUZIONE	26.729	22.134	4.595
Costi per prestazioni e servizi	(24.215)	(19.959)	(4.256)
C VALORE AGGIUNTO	2.514	2.175	339
Costo del lavoro	(1.742)	(1.535)	(207)
D MARGINE OPERATIVO LORDO	772	640	132
. Ammortamenti	(5)	(7)	2
. Accantonamento al fondo svalutazione crediti	0	(20)	20
. Accantonamento al fondo rischi	0	(50)	50
. Oneri diversi di gestione	(199)	(99)	(100)
E RISULTATO OPERATIVO	568	464	104
Oneri e proventi finanziari	(429)	(276)	(153)
F RISULTATO PRIMA DEI COMPONENTI STRAORDINARI E DELLE IMPOSTE	139	188	(49)
Proventi e oneri straordinari	70	(1)	71
G RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	209	187	22
IRES	(130)	(114)	(16)
IRAP	(79)	(70)	(9)
Imposte anticipate	0	0	0
H RISULTATO DI ESERCIZIO	0	3	(3)

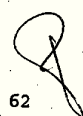
Sviluppo Genova S.p.A

RENDICONTO FINANZIARIO (in migliaia di Euro)	2012	2011
INDEBITAMENTO NETTO INIZIALE	(16.782)	(8.081)
ATTIVITA' OPERATIVA		
Utile/Perdita	0	3
Ammortamenti	5	7
Variazione netta del TFR	68	33
Variazione netta degli altri fondi	(37)	47
Variazione delle rimanenze	82	(8.746)
Variazione crediti commerciali	(5.251)	(5.056)
Variazione debiti commerciali	13.001	5.307
Variazione altre voci dell'attivo circolante	819	(391)
Variazione altri debiti a breve	53	96
Flusso monetario da attività operativa	8.740	(8.700)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni immateriali	0	0
Immobilizzazioni materiali	-3	-1
Immobilizzazioni finanziarie	0	0
Flusso monetario per l'attività di investimento	-3	-1
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Variazione netta dei mutui	0	0
Flusso monetario per l'attività di finanziamento	0	0
FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO	8.737	(8.701)
INDEBITAMENTO FINALE NETTO	(8.045)	(16.782)

SVILUPPO GENOVA S.p.A.

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO

	Capitale Sociale	Riserva legale	Perdite a nuovo	Utile/Perdita dell'esercizio	Totale P.N.
Saldi al 31.12.2010	5.164.500	3.291	(930.698)	5.029	4.242.122
Destinazione dell'utile dell'esercizio 2010	0	0	5.029	(5.029)	0
Risultato dell'esercizio 2011	0	0	0	2.882	2.882
Saldi al 31.12.2011	5.164.500	3.291	(925.669)	2.882	4.245.004
Destinazione dell'utile 2011	0	0	2.882	(2.882)	0
Risultato dell'esercizio 2012	0	0	0	390	390
Saldi al 31.12.2012	5.164.500	3.291	(922.787)	390	4.245.394



PROSPETTO VARIAZIONE CESPITI AL 31 DICEMBRE 2012

	costo originario	dismissioni	acquisizioni	valore finale	quote ammortizzate	fondo amm. precedente	dismissioni e riclassifiche	ammortam. ordinario	fondo ammortam.	residuo da ammortizzare
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI										
Costi d'impianto e d'ampliamento	72.098,42			72.098,42	72.098,42					-
Software	139.224,63			139.224,63	139.224,63					-
Studi ricerche e sviluppo	63.605,52			63.605,52	63.605,52					-
totale Immobilizzazioni Immateriali	274.928,57	-	-	274.928,57	274.928,57			-		-
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI										
Mobili	51.944,19			51.944,19		34.088,41		3.412,42	37.500,83	14.443,36
Arredi	8.755,71		1.456,16	10.211,87		8.193,87		306,44	8.500,31	1.711,56
Attrezzature varie	23.874,72			23.874,72		23.801,65		63,62	23.865,27	9,45
Macchine d'ufficio elettroniche	88.592,47			88.592,47		85.177,35		1.370,57	88.547,92	2.044,55
Automezzi	20.113,36		1.550,00	21.663,36		20.113,36		193,75	20.307,11	1.356,25
totale Immobilizzazioni materiali	193.280,45	-	3.006,16	196.286,61	-	171.374,64	-	5.346,80	176.721,44	19.565,17
totale generale	468.209,02	-	3.006,16	471.215,18	274.928,57	171.374,64	-	5.346,80	176.721,44	19.565,17

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la CCIAA di Genova – autorizzazione n. 17119 del 16.5.2002 dell'Agenzia delle Entrate.

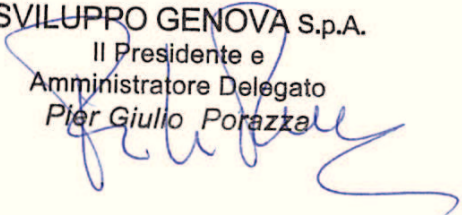
La presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo sottoscritto, conservato agli atti presso la sede sociale.

Il legale rappresentante

SVILUPPO GENOVA S.p.A.

Il Presidente e
Amministratore Delegato

Pier Giulio Porazza



Il sottoscritto Dott. Davide Ferrando, ai sensi dell'art. 31 comma 2- quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento, in base a quanto dichiarato dal legale rappresentante della società, è conforme all'originale depositato presso la società.



*Società per lo sviluppo e la promozione
di Genova e Provincia*

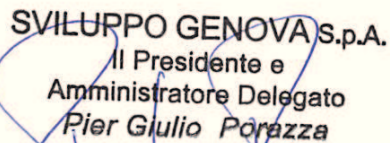
IL SOTTOSCRITTO, PIER GIULIO PORAZZA – NATO A CARPENETO (AL) IN DATA 06/07/1961 – CODICE FISCALE: PRZPGL61LO6B818D, LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA', DICHIARA, AI SENSI DELL' ART. 47 DEL DPR 445/2000, CHE LO STATO PATRIMONIALE ED IL CONTO ECONOMICO SONO REDATTI IN MODALITA' NON CONFORME ALLA TASSONOMIA ITALIANA XBRL, IN QUANTO LA STESSA NON E' SUFFICIENTE A RAPPRESENTARE LA PARTICOLARE SITUAZIONE AZIENDALE NEL RISPETTO DEI PRINCIPI DI CHIAREZZA, CORRETTEZZA E VERIDICITA' RICHIESTI DALL'ART. 2423 DEL CODICE CIVILE.

DICHIARA, INOLTRE, CHE LA PRESENTE NOTA INTEGRATIVA COSTITUISCE COPIA CORRISPONDENTE AI DOCUMENTI CONSERVATI PRESSO LA SOCIETA'.

GENOVA,

IN FEDE

SVILUPPO GENOVA S.p.A.
Il Presidente e
Amministratore Delegato
Pier Giulio Porazza



Sviluppo Genova S.p.A.

Via Martin Piaggio, 17/7 - 16122 Genova - Tel. 010.648.511 r.a. - Fax 010.648.51333 - e-mail: info@sviluppogenova.com
Capitale Sociale € 5.164.500,00 i.v. - Reg. Impr. Ge, C.F. e P.IVA 03669800108 - R.E.A. 368646