

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di GENOVA

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

INFORMAZIONI SOCIETARIE

SVILUPPO GENOVA S.P.A.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	GENOVA (GE) VIA SAN GIORGIO 1 CAP 16128 STRADARIO 47460
Indirizzo PEC	sviluppopgenova@pec.it
Numero REA	GE - 368646
Codice fiscale	03669800108
Forma giuridica	societa' per azioni impresa in fase di aggiornamento

XQE3XZ

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

Indice

1 Allegati	3
------------------	---

1 Allegati

Bilancio

Atto

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO
Data chiusura esercizio 31/12/2016
SVILUPPO GENOVA S.P.A.

Sommario

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE
Capitolo 4 - RELAZIONE SINDACI
Capitolo 5 - PROCURA

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

v.2.5.1

SVILUPPO GENOVA SPA

SVILUPPO GENOVA SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2016

Dati anagrafici	
Sede in	VIA SAN GIORGIO, 1
Codice Fiscale	03669800108
Numero Rea	GE 368646
P.I.	03669800108
Capitale Sociale Euro	0 i.v.
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	si

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

v.2.5.1

SVILUPPO GENOVA SPA

Stato patrimoniale

	31-12-2016	31-12-2015
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
4) altri beni	5.851	8.877
Totale immobilizzazioni materiali	5.851	8.877
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	20.000	20.000
Totale partecipazioni	20.000	20.000
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.585	4.685
Totale crediti verso altri	4.585	4.685
Totale crediti	4.585	4.685
Totale immobilizzazioni finanziarie	24.585	24.685
Totale immobilizzazioni (B)	30.436	33.562
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
3) lavori in corso su ordinazione	26.009.501	24.110.338
Totale rimanenze	26.009.501	24.110.338
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.228.520	5.895.901
Totale crediti verso clienti	4.228.520	5.895.901
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	58.084
Totale crediti tributari	-	58.084
5-ter) imposte anticipate	-	13.750
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	23.131	53.812
Totale crediti verso altri	23.131	53.812
Totale crediti	4.251.651	6.021.547
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	11.024	1.228.079
Totale disponibilità liquide	11.024	1.228.079
Totale attivo circolante (C)	30.272.176	31.359.964
D) Ratei e risconti	30.822	83.118
Totale attivo	30.333.434	31.476.644
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	5.164.500	5.164.500
IV - Riserva legale	3.291	3.291
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(970.327)	(974.114)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	41.294	3.787
Totale patrimonio netto	4.238.758	4.197.464
B) Fondi per rischi e oneri		

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

v.2.5.1

SVILUPPO GENOVA SPA

1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	65.000	-
4) altri	-	50.000
Totale fondi per rischi ed oneri	65.000	50.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	435.942	392.248
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.939.697	1.712.117
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.412.887	3.194.111
Totale debiti verso banche	7.352.584	4.906.228
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.414.290	11.260.926
Totale acconti	11.414.290	11.260.926
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.972.443	9.896.478
Totale debiti verso fornitori	5.972.443	9.896.478
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	144.050	119.714
Totale debiti tributari	144.050	119.714
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	113.132	100.050
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	113.132	100.050
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	553.035	503.194
Totale altri debiti	553.035	503.194
Totale debiti	25.549.534	26.786.590
E) Ratei e risconti	44.200	50.342
Totale passivo	30.333.434	31.476.644

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

v.2.5.1

SVILUPPO GENOVA SPA

Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.675.607	21.149.834
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	1.899.163	137.202
5) altri ricavi e proventi		
altri	7.133	14.898
Totale altri ricavi e proventi	7.133	14.898
Totale valore della produzione	10.581.903	21.301.934
B) Costi della produzione		
7) per servizi	8.398.650	19.154.766
8) per godimento di beni di terzi	10.278	93.494
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.093.331	1.060.558
b) oneri sociali	348.902	343.900
c) trattamento di fine rapporto	78.229	76.280
Totale costi per il personale	1.520.462	1.480.738
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	4.050	3.757
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	21.950	29.500
Totale ammortamenti e svalutazioni	26.000	33.257
12) accantonamenti per rischi	65.000	-
14) oneri diversi di gestione	160.337	125.951
Totale costi della produzione	10.180.727	20.888.206
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	401.176	413.728
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1.998	819
Totale proventi diversi dai precedenti	1.998	819
Totale altri proventi finanziari	1.998	819
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	199.914	263.499
Totale interessi e altri oneri finanziari	199.914	263.499
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(197.916)	(262.680)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	203.260	151.048
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	148.216	121.961
imposte differite e anticipate	13.750	25.300
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	161.966	147.261
21) Utile (perdita) dell'esercizio	41.294	3.787

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2016	31-12-2015
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	41.294	3.787
Imposte sul reddito	161.966	147.261
Interessi passivi/(attivi)	197.916	262.680
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	401.176	413.728
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	-	76.280
Ammortamenti delle immobilizzazioni	4.050	3.757
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	100	100
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	4.150	80.137
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	405.326	493.865
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(1.899.163)	(137.202)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	1.667.381	(162.368)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(3.924.035)	(1.779.546)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	52.296	(23.304)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(6.142)	(8.879)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	334.945	1.729.195
Totale variazioni del capitale circolante netto	(3.774.718)	(382.104)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(3.369.392)	111.761
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(197.916)	(262.680)
(Imposte sul reddito pagate)	(153.773)	(91.238)
(Utilizzo dei fondi)	58.694	(151.609)
Totale altre rettifiche	(292.995)	(505.527)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(3.662.387)	(393.766)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.024)	(1.556)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.024)	(1.556)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	3.227.580	(2.107.305)
Accensione finanziamenti	-	76.759
(Rimborso finanziamenti)	(781.224)	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	2.446.356	(2.030.546)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(1.217.055)	(2.425.868)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.228.079	3.653.947
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.228.079	3.653.947
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	11.024	1.228.079
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	11.024	1.228.079

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2016

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci/Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile (o perdita) d'esercizio pari a Euro 41.294.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

I fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio sono stati trattati nelle premesse della relazione sulla gestione.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

{I fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio sono stati trattati nell'ultimo paragrafo della relazione sulla gestione }.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2016 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Ai soli fini comparativi, si è proceduto a riclassificare il conto economico per renderlo omogeneo a quello dell'esercizio in chiusura.

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

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi.

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

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Criteri di valutazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c. e principio contabile OIC 12)

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

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

v.2.5.1

SVILUPPO GENOVA SPA

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Deroghe

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

Al fine di una migliore comprensione, alla nota integrativa, è allegata una situazione economico-patrimoniale sintetica pro-forma che evidenzia gli effetti del cambiamento del principio contabile essendo tali effetti rilevanti { e/o ripercuotendosi gli effetti su una pluralità di voci interessate }.

Effetti sui saldi di apertura derivanti dall'applicazione del D.Lgs. 139/2015 sul patrimonio

Scritture di rettifica e/o riclassifica sul bilancio al 31/12 /2015 ai fini comparativi	Importo risultante dal bilancio al 31/12 /2015	Riclassifiche D. Lgs. 139/2015	Rettifiche D. Lgs. 139/2015	Importo risultante dal bilancio ai fini comparativi
Descrizione voce				
Immobilizzazioni finanziarie:				
partecipazioni in altre imprese	20.000			20.000
crediti verso altre imprese	4.685			4.685
Attivo circolante:				
crediti verso altri	18.876			18.876
Patrimonio netto:				
utili e perdite portate a nuovo		(974.114)		(974.114)
Passivo				
debiti verso altri	495.763			495.763
Conto economico				
proventi e oneri di natura straordinaria	12.482	(12.482)		
Effetti delle scritture sul patrimonio netto di apertura al 31/12/2015				
Patrimonio netto 31/12/2015	4.197.464			
Patrimonio netto 31/12/2015 ai fini comparativi	4.197.464			

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

Criteri di rettifica

Le voci di bilancio 'proventi e oneri straordinari' non sono più in evidenza nel conto economico ma sono state inserite nelle voci il cui contenuto è più attinente.

Nota integrativa, attivo

Si riportano di seguito i prospetti relativi alle variazioni intervenute nella consistenza delle voci dello Stato Patrimoniale:

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Parte già richiamata Euro .

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
---------------------	---------------------	------------

Tale voce non presenta alcun saldo né alla fine dell'esercizio in corso né alla fine dell'esercizio precedente.

Tale voce non presenta alcun saldo né alla fine dell'esercizio in corso né alla fine dell'esercizio precedente.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
---------------------	---------------------	------------

Tale voce non presenta alcun saldo né alla fine dell'esercizio in corso né alla fine dell'esercizio precedente

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

End

Immobilizzazioni materiali

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
5.851	8.877	(3.026)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificata 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.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

v.2.5.1

SVILUPPO GENOVA SPA

{Per le società che applicano la disciplina del costo ammortizzato e dell'attualizzazione} Nel caso in cui il pagamento sia differito rispetto alle normali condizioni di mercato, per operazioni simili o equiparabili, il cespite è stato iscritto in bilancio al valore attuale dei futuri pagamenti contrattuali.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

- Mobili ed arredi: { 12 }%
- Macchine d'ufficio elettroniche: { 20 }%
- attrezzature: { 15 }%
- altri beni: { 25 }%

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo
-------------	---------

Tale voce non presenta alcun saldo né alla fine dell'esercizio in corso né alla fine dell'esercizio precedente.

Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	8.877
Saldo al 31/12/2015	8.877
Acquisizione dell'esercizio	1.024
Ammortamenti dell'esercizio	(4.050)
Saldo al 31/12/2016	5.851

	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio		
Costo	8.877	8.877
Valore di bilancio	8.877	8.877
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	1.024	1.024
Ammortamento dell'esercizio	4.050	4.050
Totale variazioni	(3.026)	(3.026)
Valore di fine esercizio		
Costo	188.350	188.350
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	182.499	182.499

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

v.2.5.1

SVILUPPO GENOVA SPA

	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di bilancio	5.851	5.851

Immobilizzazioni finanziarie

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
24.585	24.685	(100)

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

.

Strumenti finanziari derivati

La Società non adotta alcun tipo di strumento finanziario derivato.

Partecipazioni

Non esistono partecipazioni in Società controllate e collegate.

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non sono state svalutate perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore {indicare gli elementi caratterizzanti dei piani/programmi che consentiranno il recupero della perdita di valore, ivi inclusa l'indicazione nel tempo atteso per il recupero della perdita}.

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

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Crediti

Descrizione	Entro 12 mesi 31/12/2015	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni o	Riclassifiche ³¹ /12/2016	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione	Fair value
Altri		4.585		4.585		
		4.585		4.585		

Nel bilancio non sono iscritti crediti immobilizzati per un valore superiore al loro *fair value*.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	4.685	(100)	4.585	4.585
Totale crediti immobilizzati	4.685	(100)	4.585	4.585

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Nel bilancio non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie in imprese controllate per un valore superiore al loro *fair value*. { }.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Nel bilancio non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie in imprese collegate per un valore superiore al loro *fair value*. { }.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2016 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	4.585	4.585
Totale	4.585	4.585

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	20.000
Crediti verso altri	4.585

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
Altre partecipazioni in altre imprese	20.000
Totale	20.000

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Altri crediti	4.585
Totale	4.585

Attivo circolante

Rimanenze

Rimanenze magazzino

Le rimanenze di magazzino sono iscritte al minore tra il costo di acquisto o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, applicando il costo specifico.

- Il costo iscritto in bilancio comprende i costi diretti e i costi indiretti all'uopo sostenuti.

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

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente.

I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
26.009.501	24.110.338	1.899.163
{ }		

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Lavori in corso su ordinazione	24.110.338	1.899.163	26.009.501
Totale rimanenze	24.110.338	1.899.163	26.009.501

Si precisa che non esiste il fondo obsolescenza magazzino

Descrizione	Importo
F.do obsolescenza magazzino al 31/12/2015	
Utilizzo del fondo obsolescenza nell'esercizio	
Accant.to al fondo obsolescenza nell'esercizio	
Saldo f.do obsolescenza magazzino al 31/12/2016	

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

Non presenti.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti

I crediti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

II. Crediti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
4.251.651	6.021.547	(1.769.896)

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	5.895.901	(1.667.381)	4.228.520	4.228.520
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	(30.681)	23.131	23.131
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	6.021.547	(1.769.896)	4.251.651	4.251.651

I crediti di ammontare rilevante al 31/12/2016 sono costituiti dai crediti verso clienti.

Descrizione	Importo

I crediti verso altri, al 31/12/2016, pari a Euro {23.000 } sono quasi interamente costituiti da depositi cauzionali.

Le imposte anticipate sono state interamente azzerate.

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.M. per lo studio di fattibilità effettuato per le aree ex Tubi Ghisa di Cogoleto;
- " 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.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2016 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

v.2.5.1

SVILUPPO GENOVA SPA

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	4.228.520	4.228.520
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	23.131	23.131
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	4.251.651	4.251.651

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non esiste tale fattispecie.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti 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 31/12/2015		140.000	140.000
Accantonamento esercizio		21.950	21.950
Saldo al 31/12/2016		161.950	161.950

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.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Tale voce non è presente in bilancio.

III. Attività finanziarie

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
---------------------	---------------------	------------

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute direttamente o indirettamente per le imprese controllate, collegate (articolo 2427, primo comma, n.5, C.c.).

Disponibilità liquide

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
11.024	1.228.079	(1.217.055)

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

v.2.5.1

SVILUPPO GENOVA SPA

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.228.079	(1.217.055)	11.024
Totale disponibilità liquide	1.228.079	(1.217.055)	11.024

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide alla data di chiusura dell'esercizio.

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

End

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 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
30.822	83.118	(52.296)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	83.118	(52.296)	30.822
Totale ratei e risconti attivi	83.118	(52.296)	30.822

{ }.

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Altri di ammontare non apprezzabile	30.822
	30.822

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 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
4.238.758	4.197.464	41.294

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	(974.114)	3.787		(970.327)
Utile (perdita) dell'esercizio	3.787	37.507	41.294	41.294
Totale patrimonio netto	4.197.464	41.294	41.294	4.238.758

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,D
Riserve di rivalutazione	-	A,B
Riserva legale	3.291	A,B
Riserve statutarie	-	A,B,C,D
Altre riserve		
Riserva straordinaria	-	A,B,C,D
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	-	A,B,C,D
Riserva azioni o quote della società controllante	-	A,B,C,D
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	-	A,B,C,D
Versamenti in conto aumento di capitale	-	A,B,C,D
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	A,B,C,D
Versamenti in conto capitale	-	A,B,C,D
Versamenti a copertura perdite	-	A,B,C,D
Riserva da riduzione capitale sociale	-	A,B,C,D

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Riserva avanzo di fusione	-	A,B,C,D
Riserva per utili su cambi non realizzati	-	A,B,C,D
Riserva da conguaglio utili in corso	-	A,B,C,D
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	A,B,C,D
Utili portati a nuovo	(970.327)	A,B,C,D
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	A,B,C,D
Totale	4.197.464	

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Possibilità di utilizzazioni
A,B,C,D

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

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

(**) Al netto dell'eventuale riserva negativa per azioni proprie in portafoglio e delle perdite portate a nuovo.

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

I movimenti della riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi è il seguente (art. 2427 bis, comma 1 , n. 1 b) *quater*.

Si descrivono le variazioni di valore per ciascuna categoria di strumenti finanziari derivati iscritte a patrimonio {}.

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le informazioni in merito alla formazione e all'utilizzazione delle voci di patrimonio netto:

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

v.2.5.1

SVILUPPO GENOVA SPA

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente					
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni					
Altre variazioni					
- Incrementi					
- Decrementi					
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio precedente					
Alla chiusura dell'esercizio precedente					
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni					
Altre variazioni					
- Incrementi					
- Decrementi					
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente					
Alla chiusura dell'esercizio corrente					

In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti informazioni complementari:

a) Composizione della voce Riserve di rivalutazione

Riserve	Rivalutazione monetarie	Rivalutazione non monetarie
()		
()		

b) Composizione della voce Riserve statutarie {se lo statuto prevede la costruzione di diverse tipologie di tali riserve}.

Riserve	Importo
()	
()	

Nel patrimonio netto non sono presenti poste che concorrono a formare il reddito imponibile della Società.:

Riserve	Valore
---------	--------

Riserve incorporate nel capitale sociale
Non esiste tale fattispecie.

Fondi per rischi e oneri

B) Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
65.000	50.000	15.000

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	-	50.000	50.000
Variazioni nell'esercizio			
Utilizzo nell'esercizio	(65.000)	50.000	(15.000)
Totale variazioni	65.000	(50.000)	15.000
Valore di fine esercizio	65.000	-	65.000

Fondi per rischi e oneri

Il Fondo per rischi e oneri al 31/12/2015 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, è stato totalmente utilizzato nel 2016 in seguito alla chiusura della vertenza.

Nell'esercizio in chiusura è stato costituito un prudente fondo rischi di 65.000 Euro per far fronte ad un contenzioso con l'impresa che ha eseguito i lavori di ristrutturazione della sede e per altre piccole richieste di risarcimento danni. Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio.

La voce "Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato", al 31/12/2016, pari a Euro {435.942 }, risulta dalla seguente movimentazione dell'esercizio 2016:

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

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 acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

v.2.5.1

SVILUPPO GENOVA SPA

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
435.942	392.248	43.694

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	392.248
Variazioni nell'esercizio	
Utilizzo nell'esercizio	(43.694)
Totale variazioni	43.694
Valore di fine esercizio	435.942

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2016 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Debiti

Debiti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto i debiti sono esposti al valore nominale e non è stata necessaria l'applicazione del processo di attualizzazione.

D) Debiti

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

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
25.549.534	26.786.590	(1.237.056)

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. 6, C. c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	4.906.228	2.446.356	7.352.584	4.939.697	2.412.887
Acconti	11.260.926	153.364	11.414.290	11.414.290	-
Debiti verso fornitori	9.896.478	(3.924.035)	5.972.443	5.972.443	-
Debiti tributari	119.714	24.336	144.050	144.050	-

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

v.2.5.1

SVILUPPO GENOVA SPA

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	100.050	13.082	113.132	113.132	-
Altri debiti	503.194	49.841	553.035	553.035	-
Totale debiti	26.786.590	(1.237.056)	25.549.534	23.136.647	2.412.887

I debiti più rilevanti al 31/12/2016 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Acconti ricevuti da Ikea	10.775.000
Debito verso il fornitore Ati Itinera SpA	2.296.000

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2016, pari a Euro {7.352.584}, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

La voce "Acconti" accoglie gli anticipi ricevuti dai clienti relativi a forniture di beni e servizi non ancora effettuate; tale voce è comprensiva degli acconti con o senza funzione di caparra, per operazioni di cessione di immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al costo sostenuto.

La società si è avvalsa della facoltà di non attualizzare i debiti.

I debiti sono quindi iscritti al valore nominale.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate.

Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per imposta IRES pari a Euro {25.560}, al netto degli acconti versati nel corso dell'esercizio per Euro {95.382}, delle ritenute d'acconto subite, pari a Euro{21}. Inoltre, sono iscritti debiti per imposta IRAP pari a Euro {2.237}, al netto degli acconti versati per Euro {55.016}.

Non esistono variazioni significative nella consistenza della voce "Debiti tributari".

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 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 (accesso 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:

- 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;

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

v.2.5.1

SVILUPPO GENOVA SPA

- la quota di anticipo ricevuta da Terna, pari a Euro 189 mila, per i lavori di realizzazione delle opere civili idonee a 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.

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2016 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	7.352.584	7.352.584
Acconti	11.414.290	11.414.290
Debiti verso fornitori	5.972.443	5.972.443
Debiti tributari	144.050	144.050
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	113.132	113.132
Altri debiti	553.035	553.035
Debiti	25.549.534	25.549.534

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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 non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	7.352.584	7.352.584
Acconti	11.414.290	11.414.290
Debiti verso fornitori	5.972.443	5.972.443
Debiti tributari	144.050	144.050
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	113.132	113.132
Altri debiti	553.035	553.035

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

v.2.5.1

SVILUPPO GENOVA SPA

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Totale debiti	25.549.534	25.549.534

Ratei e risconti passivi

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
44.200	50.342	(6.142)

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Altri di ammontare non apprezzabile	44.200
	44.200

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	10.712	(1.142)	9.570
Risconti passivi	39.630	(5.000)	34.630
Totale ratei e risconti passivi	50.342	(6.142)	44.200

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.

Tale voce non comprende valori espressi in moneta estera.

Non sussistono, al 31/12/2016, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, conto economico

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
10.581.903	21.301.934	(10.720.031)

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	8.675.607	21.149.834	(12.474.227)
Variazioni lavori in corso su ordinazione	1.899.163	137.202	1.761.961
Altri ricavi e proventi	7.133	14.898	(7.765)
10.581.903	21.301.934	(10.720.031)	

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 dei rischi e dei benefici, 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.

Non esistono ricavi e i proventi, costi e oneri relativi ad operazioni in valuta.

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.)

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Altre	8.675.607

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

v.2.5.1

SVILUPPO GENOVA SPA

Totale	8.675.607
---------------	-----------

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	8.675.607
Totale	8.675.607

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

{ }.

Costi della produzione

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
10.180.727	20.888.206	(10.707.479)

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Servizi	8.398.650	19.154.766	(10.756.116)
Godimento di beni di terzi	10.278	93.494	(83.216)
Salari e stipendi	1.093.331	1.060.558	32.773
Oneri sociali	348.902	343.900	5.002
Trattamento di fine rapporto	78.229	76.280	1.949
Ammortamento immobilizzazioni materiali	4.050	3.757	293
Svalutazioni crediti attivo circolante	21.950	29.500	(7.550)
Accantonamento per rischi	65.000		65.000
Oneri diversi di gestione	160.337	125.951	34.386
	10.180.727	20.888.206	(10.707.479)

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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

v.2.5.1

SVILUPPO GENOVA SPA

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

{Si è proceduto ad effettuare un accantonamento a carattere prudenziale e non tassato}.

Accantonamento per rischi

{E' stato costituito un prudente fondo rischi di Euro 65 mila per far fronte ad un contenzioso con l'impresa che ha eseguito i lavori di ristrutturazione della sede e per altre piccole richieste di risarcimento danni. }.

Oneri diversi di gestione

{Sono relativi per 110 mila Euro all'Imposta Municipale Unica (IMU), per Euro 36 mila a perdite su crediti in seguito al fallimento di una società per la quale era stato sviluppato uno studio di fattibilità (Cogoletto ex Tubi Ghisa) e per 14 mila all'utilizzo di precostituite imposte anticipate.}

Proventi e oneri finanziari

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
(197.916)	(262.680)	64.764

Sono costituiti sostanzialmente dagli interessi bancari.

Composizione dei proventi da partecipazione

Proventi da partecipazioni

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

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.)

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
 Codice fiscale: 03669800108

v.2.5.1

SVILUPPO GENOVA SPA

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi bancari					199.914	
					199.914	

Interessi e altri oneri finanziari	
Debiti verso banche	199.914
Totale	199.914

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi bancari e postali					1.998	1.998
					1.998	1.998

Proventi finanziari

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	1.998	819	1.179
(Interessi e altri oneri finanziari)	(199.914)	(263.499)	63.585
	(197.916)	(262.680)	64.764

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

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
---------------------	---------------------	------------

Rivalutazioni
 End

Svalutazioni

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

v.2.5.1

SVILUPPO GENOVA SPA

End

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Ricavi di entità o incidenza eccezionale

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

Proventi e oneri finanziari di entità o incidenza eccezionale

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

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

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

Imposte sul reddito d'esercizio, 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.

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 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
	161.966	147.261	14.705
Imposte	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
Imposte correnti:	148.216	121.961	26.255
IRES	120.964	96.946	24.018
IRAP	27.252	25.015	2.237
Imposte sostitutive			
Imposte differite (anticipate)	13.750	25.300	(11.550)
IRES	13.750	25.300	(11.550)
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
	161.966	147.261	14.705

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
 Codice fiscale: 03669800108

v.2.5.1

SVILUPPO GENOVA SPA

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	203.260	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	55.897
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		
Imponibile fiscale	203.260	

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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
 Codice fiscale: 03669800108

v.2.5.1

SVILUPPO GENOVA SPA

	(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

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".

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	2.008.588	
	2.008.588	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	78.335
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:		
Imponibile Irap	2.008.588	

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

Fiscalità differita / anticipata

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

v.2.5.1

SVILUPPO GENOVA SPA

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

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	10
Impiegati	10.9
Operai	0
Altri dipendenti	0
Totale Dipendenti	21.9

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Informazioni relative ai compensi spettanti agli amministratori e sindaci

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.).

	Amministratori	Sindaci
Compensi	82.576	34.657

Compensi al revisore legale o società di revisione

Informazioni relative ai compensi spettanti al revisore legale

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

Categorie di azioni emesse dalla società

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale
	10.000	516.45
Totale	10.000	-

I diritti delle azioni privilegiate sono così stabiliti:

{ }.

I diritti delle azioni di risparmio sono così stabiliti:

{ }.

Durante l'esercizio sono state sottoscritte nuove azioni per il valore nominale di

Euro { }.

Le azioni e i titoli emessi sono i seguenti:

Azioni e titoli emessi dalla società	Numero	Tasso	Scadenza	Diritti attribuiti
Azioni ordinarie	10.000			

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

- n. { 10.000 } azioni ordinarie;
- n. { 0 } titoli;
- n. { 0 } altri.

Non esistono strumenti finanziari emessi dalla società 0037End

Dettagli sugli altri 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.)

I termini e le condizioni contrattuali che possono influenzare l'importo, le scadenze e le certezze dei flussi finanziari futuri sono le seguenti { }.

Il fair value non è stato determinato sulla base di evidenze di mercato; gli assunti fondamentali su cui si basano i modelli e le tecniche di valutazione sono { }.

La società ha apportato modifiche alla tecnica di valutazione utilizzate per valutare il fair value (o alla sua applicazione) rispetto all'esercizio precedente; le revisioni risultanti da tali modifiche sono state contabilizzate come un cambiamento nella stima contabile secondo quanto disposto dal principio contabile OIC 29.

In relazione agli strumenti finanziari derivati { *indicare le caratteristiche dello strumento finanziario* } non è stato possibile determinare il fair value in quanto il risultato non è attendibile a causa di { *indicare le ragioni che hanno generato l'inattendibilità* }.

Se presenti, come richiesto dal principio contabile sugli strumenti finanziari derivati, devono essere fornite le seguenti informazioni:

- *la descrizione del venir meno del requisito "altamente probabile" per un'operazione programmata oggetto di copertura di flussi finanziari;*
- *la componente inefficace riconosciuta a conto economico nel caso di copertura dei flussi finanziari;*
- *eventuali cause di cessazione della relazione di copertura e i relativi effetti contabili.*

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

v.2.5.1

SVILUPPO GENOVA SPA

	Importo
Garanzie	11.532.748
Passività potenziali	9

In particolare, con riferimento a { } si tratta di impegni non risultanti dallo stato patrimoniale e non quantificabili.

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto controllata

Informazioni relative all'impresa che redige il bilancio consolidato dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui l'impresa fa parte in quanto controllata

Ai sensi di legge si evidenziano le informazioni di cui all'articolo 2427, primo comma, n. 22 *quinquies*), C.c..

Ai sensi di legge si evidenziano le informazioni di cui all'articolo 2427, primo comma, n. 22 *sexies*), C.c..

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

La vostra Società appartiene al Gruppo { } che esercita la direzione e coordinamento tramite la Società { }.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2016	Euro	41.294
5% a riserva legale	Euro	
a riserva straordinaria	Euro	
a dividendo	Euro	
A copertura perdite pregresse	Euro	41.294

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

v.2.5.1

SVILUPPO GENOVA SPA

Nota integrativa, parte finale

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

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

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

Società	Debiti 31/12/2016	Crediti 31/12/2016	Costi anno 2016	Ricavi anno 2016
Comune di Genova				17.000
Amiu SpA		235.805		326.000
Amiu Bonifiche SpA	15.612		70.367	
A.S.Ter. SpA				2.000
Società per Cornigliano SpA	15.152	382.788		7.297.000
S.p.Im. Spa				22.900

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.

Presidente del Consiglio di amministrazione
Franco Floris

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

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

Pagina n. 180

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

– seconda convocazione - 06 APRILE 2017

Con avviso di convocazione prot. n. 436 del 14.03.2017 inviato ai Soci a mezzo posta elettronica certificata (P.E.C.), veniva convocata in Genova, presso la sede sociale, via San Giorgio 1, 4° piano Genova, per le ore 10.00 del giorno 04 aprile 2017 e per il giorno 06 aprile alle ore 10.00 stesso luogo, in seconda convocazione, l'Assemblea Straordinaria e Ordinaria di Sviluppo Genova S.p.A., per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

Straordinaria

- Adeguamento dello Statuto in conformità alle disposizioni contenute nel nuovo testo unico sulle Società a partecipazione Pubblica (D.Lgs. 19/08/2016 n.175).

Ordinaria

- Approvazione Bilancio chiuso al 31.12.2016 corredato dalla Nota Integrativa, dalla Relazione sulla Gestione e dalla Relazione del Collegio Sindacale: delibere conseguenti;
- Rinnovo dell'Organo Amministrativo per il triennio 2017-2019 e determinazione compensi.

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,

premess



Pagina n.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

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

Pagina n. 181



- che con avviso di convocazione prot. 436 del 14.03.2017, inviato ai Soci, in pari data, tramite casella di posta certificata (P.E.C.), veniva fissata in prima convocazione per le ore 10.00 del 04.04.2017;
- che sempre a mezzo del suddetto avviso veniva fissata, in seconda convocazione, il 06.04.2017, ore 10.00 nello stesso luogo l'Assemblea straordinaria e 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, 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; ha invece giustificato la sua assenza 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 dall'Assessore alle Finanze, dott. Francesco Miceli;
 - FI.L.S.E. S.p.A., titolare di n. 600 azioni, rappresentata per regolare delega dalla dott.ssa Caterina Benvenuto;
 - C.C.I.A.A. di Genova, titolare di n. 1.000 azioni, rappresentata per regolare delega dal dott. Marco Razeto;
 - Banco BPM S.p.A., titolare di n. 500 azioni, rappresentata per regolare delega dal dott. Daniele Noris;

Pagina n. 181

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

Pagina n. 182

- Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., titolare di n. 300 azioni, rappresentata per regolare delega dal dott. Giorgio Rosa;
- Confindustria Genova, titolare di n. 300 azioni, rappresentata per regolare delega dal dott. Guido Conforti;
- AMIU S.p.A, titolare di n. 250 azioni, rappresentata dal Presidente, dott. Marco Castagna

per un totale di n. 7.800 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.

Ordinaria

**Punto 1 all'o.d.g. - Approvazione Bilancio chiuso al 31.12.2016
corredato dalla Nota Integrativa, dalla Relazione sulla Gestione e dalla
Relazione del Collegio Sindacale: delibere conseguenti**

Il Presidente fa consegnare un fascicolo con il Progetto di Bilancio chiuso al 31 Dicembre 2016 e le Relazioni:

- del Consiglio di Amministrazione sulla Gestione;

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

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

Pagina n. 183

- 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 il 17.03.17 (nostra P.E.C. prot. 469).

Il Presidente, coadiuvato dal Direttore Amministrativo, illustra i risultati del Bilancio 2016 che rileva:

- un MOL (EBITDA) di Euro 492.176 (2015: EBITDA di Euro 446.985);
- un utile lordo (EBT) di Euro 203.260 (2015: EBT di Euro 151.048);
- un utile netto di Euro 41.294 (2015: utile di Euro 3.787).

Quest'ultimo sottolinea come i risultati conseguiti siano da considerarsi dei dati estremamente positivi in considerazione anche del fatto che la Società ha sostenuto dei significativi costi (circa 340.000 Euro) connessi alla svalutazione di alcune commesse di esercizi precedenti, per le quali i presupposti contrattuali non si sono verificati, e per la chiusura di una vecchia causa (vendita di un terreno a Ronco Scrivia) arrivata a sentenza.

Il buon andamento dell'esercizio 2016, così come le prospettive di crescita dell'attività anche nei prossimi esercizi, sono da attribuirsi in gran parte agli intensi sforzi commerciali prodotti dal management che hanno consentito, con l'acquisizione di nuovi significativi incarichi, un'ottimizzazione nell'utilizzo delle risorse tecniche.



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

Pagina n. 184



Tra questi si enfatizza l'importanza degli accordi stipulati con le società pubbliche IRE SpA e AMIU SpA, ed altri di minore entità ricevuti anche da parte dell'azionista di riferimento Comune di Genova e sue partecipate, per il fatto che tali incarichi rivestano particolare importanza poiché rappresentano il punto di partenza per l'avvio di un rapporto di collaborazione fiduciaria che ha già portato all'ottenimento di significativi incarichi nei primi mesi dell'anno in corso.

Pagine n. 185

Nel corso del 2016 le principali attività hanno riguardato:

Società per Cornigliano-ANAS (d'ora innanzi SPC)

Su mandato operativo di SPC e di ANAS la Società, come noto, ha dato avvio a tutte le attività tecnico-operative (progettazione, affidamento mediante procedure di evidenza pubblica, direzione lavori, coordinamento alla sicurezza, RUP, ecc.) necessarie all'attuazione degli interventi di smantellamento, demolizione, bonifica delle aree dell'ex stabilimento Ilva di Cornigliano, ritornate alla disponibilità pubblica a seguito della firma dell'Atto Modificativo all'Accordo di Programma, nonché importanti opere di infrastrutturazione viaria lungo la foce del Polcevera.

Per tale intervento per il quale sono stati resi disponibili finanziamenti per 282 milioni di Euro (215 milioni di Euro da SPC - 67 milioni di Euro da ANAS ad oggi), SG ha sviluppato attività per un ammontare pari a circa 180 milioni di Euro.

Nel corso del 2016 sono terminati i lavori relativi alla:

- *Strada urbana di scorrimento a mare (valore appaltato pari a Euro 69.8 milioni):* su tale opera, già aperta al traffico nei primi mesi del 2015, gli ultimi lavori hanno riguardato piccole opere di finitura, il

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

Pagina n. 185

completamento delle operazioni di scavo di una galleria di collegamento (problemi legati alla depurazione delle acque) con la viabilità di sponda del Polcevera e lo smaltimento di un cumulo di terreni in esubero.

Sempre nel 2016 si è dato poi avvio a:

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

- **ampliamento lungomare Canepa a 6 corsie (importo lavori**

assegnati: 4.6 €mil): dopo il completamento delle attività progettuali è stata effettuata la gara di appalto ed i lavori sono iniziati nel mese di settembre 2016;

- **strada di collegamento all'accesso est dello stabilimento Ilva e alle future aree portuali (importo lavori assegnati: 0.7 €mil):** concluse le procedure di gara nel corso del 2015 i lavori sono iniziati, a causa di problematiche di carattere ambientale, solo nel mese di settembre 2016;

- **collegamento tra la strada urbana di scorrimento e il casello autostradale di Genova Aeroporto (importo lavori assegnati: 12 €mil):** il progetto dopo la sua approvazione è stato oggetto di gara pubblica ed assegnato al termine della verifica di congruità dell'offerta. I lavori, che saranno avviati a marzo 2017, sono previsti terminare in 390 giorni;

- **viabilità sponda sinistra Polcevera (importo lavori gara: 16,7 €mil):** per l'opera, il cui progetto definitivo è già stato approvato da Anas, è in corso la predisposizione del progetto esecutivo divenuto, con l'introduzione della nuova normativa sugli appalti (D. Lgs. N. 50/2016), necessario per avviare le procedure di gara;

Pagina n. 186

Pagina n. 187

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

Pagina n. 186



- *completamento viabilità sponda destra Polcevera (importo lavori: 10,6 €mil, in corso di revisione):* dopo l'approvazione del progetto definitivo da parte di Anas è in corso la predisposizione del progetto esecutivo per le motivazioni riportate al punto precedente;
- *variante alle sistemazioni esterne della strada di scorrimento in sponda destra del torrente Polcevera c.d. Giardino lineare (importo lavori: 2,2 €mil.):* concluso l'iter di approvazione del progetto definitivo saranno avviate, nel corso dei primi mesi del 2017, le procedure di gara.

Tra le altre attività svolte da Sviluppo Genova occorre segnalare per importanza:

Area c.d. ex Colisa – Accordo con Cociv

L'utilizzo dell'area di proprietà di circa 80.000 mq., sita a Ge-Campi, è al momento in "stand-by" in quanto il terreno è stato individuato da Società Autostrade quale unico sito conforme per insediarvi il cantiere base dei grandi lavori autostradali della c.d. Gronda di Ponente. Poiché i lavori dovrebbero iniziare alla fine del prossimo esercizio si prevede di locare, a fine 2017, il complesso immobiliare a Società Autostrade, per un periodo di 10 anni.

In seguito ad uno smottamento avvenuto su di un versante della collina, al fine di rimodellare i piazzali e mettere in sicurezza un fronte di frana, è stato raggiunto un accordo con il Cociv (gruppo di imprese realizzatrici dei grossi lavori ferroviari c.d. "Terzo Valico") per il conferimento sull'area, in due fasi, di terre e rocce da scavo per circa 230.000 mc. (valore operazione

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

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

Pagina n. 187



circa 1.6 mil/Euro). Tale attività iniziata a fine 2015 è terminata a fine febbraio 2017.

Contratto preliminare di compravendita con Ikea

Con l'acquisto nel 2013 da parte di SG, dopo 3 aste andate deserte, di un'area di proprietà comunale a Ge-Campi, limitrofa a quella dell'attuale negozio IKEA, è stato stipulato con quest'ultima un accordo che prevedeva lo svolgimento di tutte le pratiche amministrative e l'esecuzione di vari lavori di infrastrutturazione necessari all'ampliamento dell'attuale centro commerciale (valore complessivo del contratto circa 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.

I lavori (demolizione di due manufatti, realizzazione di un nuovo canale di drenaggio e sbancamento di parte dell'area per la realizzazione di un parcheggio provvisorio) sono previsti terminare nel primo semestre 2017.

Contratti per prestazioni professionali con IRE e AMIU

IRE SpA: prestazioni professionali, svolte da parte di personale SG (direzione lavori - coordinamento alla sicurezza in fase di esecuzione - controllo tecnico/contabile), su incarico della IRE SpA (100% regione Liguria) che ha il ruolo di stazione appaltante responsabile della costruzione del nuovo Ospedale di La Spezia. L'intesa formalizzata nel maggio 2016 ha una durata di 4 anni per un compenso complessivo di Euro 650.000;

AMIU SpA: prestazioni professionali, svolte da parte di personale SG (direzione e coordinamento lavori - coordinamento alla sicurezza in fase di

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

Pagina n. 188



esecuzione – supporto al RUP - direzione operativa) su incarico di AMIU SpA (100% Comune di Genova) per assistenza tecnica relativa a diversi lavori civili (6 appalti) da svolgersi presso la discarica di Scarpino. L'accordo, stipulato lo scorso aprile 2016, prevede dei rinnovi annuali (attuale scadenza 31.03.2018) ed il riconoscimento di un compenso di

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

Pagina n. 188

Riqualificazione di un edificio pubblico (Ex Scuola Garaventa).

La Società ha trasferito nel gennaio 2016 la sede aziendale in un edificio di proprietà comunale (Ex Scuola Garaventa) sito nel centro storico della città.

Con tale operazione Sviluppo Genova ed il suo azionista hanno ottenuto, entrambi, un duplice vantaggio:

- la Società recupererà nel tempo i costi di ristrutturazione dell'immobile (stimati pari a circa 0.8 mil/Euro) riconoscendo all'azionista un canone di locazione inferiore a quello attualmente pagato;
- il Comune ha "valorizzato" un immobile di pregio.

I lavori svolti hanno riguardato la ristrutturazione di due piani dell'edificio, del suo ingresso e la collocazione dell'ascensore.

Operazioni immobiliari realizzate in proprio

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 nel corso del 2016 di tutti i locali liberi con una rendita a regime pari al 2.5% rispetto al valore di libro.

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

Pagina n. 189



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 – ad oggi su sei lotti di terreno ne sono stati venduti tre mentre un quarto è stato locato per due anni a una società del Gruppo Autostrade.

Al momento è in corso una trattativa volta alla locazione e successiva vendita di tutta l'area ancora disponibile ad un gruppo di società che operano nel settore del trasporto e della logistica.

Pagina n.

Per quanto riguarda l'esercizio 2017 il Presidente sottolinea come le attività già acquisite facciano prevedere un risultato economico di soddisfazione, mentre per il futuro particolare importanza assume il prossimo rinnovo del Contratto di Mandato, in scadenza a fine 2017, da parte di Società per Cornigliano che rappresenta sempre il principale riferimento per la Società.

Considerando che quest'ultima ha la necessità di assicurare una continuità negli interventi svolti sull'area ex Ilva, sulla quale si stima un importo lavori ancora da svolgere di complessivi circa 75 mil/Euro, si prevede un consistente impegno della struttura tecnica della Società almeno sino all'anno 2020.

Pagina n.

A tale impegno occorre poi aggiungere anche la recente richiesta da parte di SPC di ulteriori significative attività relative alla riqualificazione del quartiere di Cornigliano.

Considerando tale prospettiva gli sforzi commerciali sono stati pertanto mirati ad ottenere un rapporto di collaborazione fiduciaria con il suo azionista Comune di Genova e con altri Enti/Società pubbliche locali che porterà sicuramente importanti benefici nel prossimo futuro.

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

Pagina n. 190

SG possiede tutte le prerogative e capacità per proporsi, oltre che come stazione appaltante sulle principali opere pubbliche, anche quale promotrice di operazioni che abbiano l'obiettivo di valorizzare aree al fine di creare nuovi insediamenti industriali e/o di pubblica utilità (Marketing Territoriale).

Successivamente al 31.12.2016 occorre segnalare:

- l'imminente avvio dei grossi lavori, nella seconda metà di marzo, del c.d. "Lotto 10", ovvero il collegamento fra la strada urbana di scorrimento e lo svincolo autostradale di Genova Aeroporto di cui abbiamo riferito in precedenza;
- l'attuazione della delibera della Giunta Comunale del 12 dicembre 2016 che ha individuato in SG, anche in considerazione delle tempistiche programmatiche, il partner di riferimento per quanto riguarda le attività progettuali e tecniche relative:
 - * al "programma per la riconversione e riqualificazione urbana e della sicurezza delle periferie" per il quale il Comune – dopo aver ottenuto con decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri un finanziamento di 18 mil/Euro – ha affidato a SG l'elaborazione di 6 progetti di recupero, valorizzazione e/o riconversione di complessi immobiliari;
 - * all'avvio degli interventi propedeutici alla realizzazione del progetto c.d. "Blueprint" - disegno complessivo di riqualificazione ambientale e di sviluppo produttivo del fronte-mare cittadino – quali la demolizione del padiglione ex Nira e alcune opere di sistemazione viaria.



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

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

Pagina n. 191

Per quanto concerne il "programma periferie" SG, dopo aver ottenuto dal Comune gli importanti incarichi, sta già sviluppando le attività progettuali (progetti definitivi ed esecutivi) degli interventi.

Mentre per il "Blueprint", dopo vari incontri con i funzionari del Comune, sono al momento in via di definizione le attività che saranno affidate a SG ed i relativi corrispettivi.

Al termine dell'intervento e del breve dibattito, il Presidente propone all'Assemblea dei Soci:

- di approvare il Bilancio di Sviluppo Genova chiuso al 31 dicembre 2016, comprensivo della Nota Integrativa e della Relazione sulla Gestione, che espone un patrimonio netto pari a Euro 4.238.758;
- di imputare l'utile d'esercizio 2016, pari a Euro 41.294, alla voce "Perdite portate a nuovo".

Il Presidente, dopo aver chiesto se vi sono commenti o domande, passa la parola al Presidente del Collegio Sindacale che conclude il suo intervento evidenziando la corretta rappresentazione in Bilancio della situazione economica e di quella patrimoniale-finanziaria e, nel riferire che per il Collegio Sindacale non vi sono ragioni ostative all'approvazione del bilancio 2016 da parte dei Soci, concorda con la proposta dell'Organo Amministrativo sulle modalità di destinazione, a copertura delle perdite pregresse, dell'utile d'esercizio

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

delibera

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

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

Pagina n. 192

- a) di approvare il Bilancio al 31 dicembre 2016, comprensivo della Nota Integrativa e della Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Gestione, che espone un patrimonio netto pari a Euro 4.238.758;
- b) di imputare l'utile d'esercizio 2016, pari a Euro 41.294, alla voce "Perdite portate a nuovo".



Sviluppo Genova S.p.A. - Genova - c.f. e p. IVA 03669800108
Punto 2 - Rinnovo dell'Organo Amministrativo per il triennio 2017-2019

Pagina n. 193

e determinazione compensi.

Il Presidente precisa che, con la scadenza di fine mandato (2014-2016), l'Assemblea è chiamata a deliberare in merito al rinnovo del Consiglio di Amministrazione per gli esercizi 2017-2018-2019 e alla determinazione del relativo compenso.

Interviene, su richiesta del Presidente, il rappresentante del socio Comune di Genova, dott. Francesco Miceli che, dopo essersi complimentato con il Presidente e gli altri Membri del Consiglio della Società per i soddisfacenti risultati raggiunti in un periodo di forte difficoltà, facendo riferimento alle modifiche dello Statuto Sociale precedentemente deliberate in sede di Assemblea Straordinaria, che accolgono le disposizioni contenute nel nuovo Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica (D.Lgs. 175/2016 c.d. Legge Madia - art. 11 introduce figura dell'Amministratore Unico), nonché all'orientamento del Comune di Genova in merito alla "governance" delle sue società controllate, propone la nomina dell'attuale Presidente - Amministratore Delegato, Franco Floris, ad Amministratore Unico per il triennio 2017-2019, con termine del mandato con l'Assemblea che approverà il Bilancio 2019.

Pagina n.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

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

Pagina n. 193

In merito ai compensi da riconoscergli il dott. F. Miceli chiede di rinviare tale decisione di qualche giorno in seguito ad alcune verifiche che sta effettuando al suo interno.

Nessun'altro prendendo la parola l'Assemblea all'unanimità

delibera

- la nomina dell'attuale Presidente - Amministratore Delegato, Franco Floris, ad Amministratore Unico per il triennio 2017-2019, con termine del mandato con l'Assemblea che approverà il Bilancio 2019;
- di convocare una nuova Assemblea Ordinaria a stretto giro con all'ordine del giorno "Determinazione compensi da riconoscere all'Amministratore Unico".

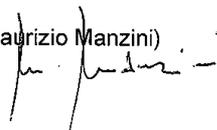
Al termine della riunione prende la parola il rappresentante dell'azionista della C.C.I.A.A. di Genova dott. Marco Razeto che, nel prendere atto dei positivi risultati raggiunti dalla Società, fa presente che la partecipazione da loro detenuta in Sviluppo Genova rientra tra quelle da dismettere in quanto non ritenuta di alcuna strategicità da parte del suo Ente.

I Soci presenti all'Assemblea prendono atto.

Alle ore 11.40 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.

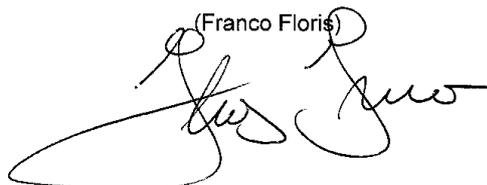
IL SEGRETARIO

(Maurizio Manzini)



IL PRESIDENTE

(Franco Floris)



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

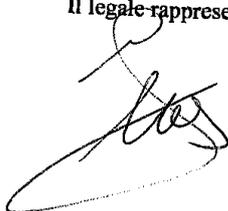
Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

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



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

Il sottoscritto Dott. Enrico Caffo, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Genova n. 1239/A del 19/09/2000, 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 presente documento è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

SG=Sviluppo Genova
SPC=Società per Cornigliano

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 2016, redatto in conformità ai disposti del Codice Civile che sottoponiamo al Vostro esame, le cui variazioni rispetto all'esercizio 2015 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 31.12.2016.

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 2016 e le prospettive di sviluppo della gestione per i prossimi esercizi.

Il bilancio dell'esercizio 2016, posto alla Vostra attenzione per l'approvazione rileva:

- un MOL (EBITDA) di Euro 492.176 (2015: EBITDA di Euro 446.985);
- un utile lordo (EBT) di Euro 203.260 (2015: EBT di Euro 151.048);
- un utile netto di Euro 41.294 (2015: utile di Euro 3.787).

I risultati conseguiti sono da considerarsi dei dati estremamente positivi in considerazione anche del fatto che la Società ha sostenuto dei significativi costi (circa 340.000 Euro) connessi alla svalutazione di alcune commesse di esercizi precedenti, per le quali i presupposti contrattuali non si sono verificati, e per la chiusura di una vecchia causa (vendita di un terreno a Ronco Scrivia) arrivata a sentenza.



Il buon andamento dell'esercizio 2016, così come le prospettive di crescita dell'attività anche nei prossimi esercizi, sono da attribuirsi in gran parte agli intensi sforzi commerciali prodotti dal management che hanno consentito, con l'acquisizione di nuovi significativi incarichi, un'ottimizzazione nell'utilizzo delle risorse tecniche.

Tra questi occorre segnalare per importanza gli accordi stipulati con le società pubbliche IRE SpA e AMIU SpA, di cui riferiamo più approfonditamente nel proseguo.

Tali assegnazioni ed altri numerosi incarichi di minore entità ricevuti anche da parte dell'azionista di riferimento Comune di Genova e sue partecipate, rivestono particolare importanza poiché rappresentano il punto di partenza per l'avvio di un rapporto di collaborazione fiduciaria che, come avremo modo di argomentare meglio nel paragrafo sull'evoluzione della gestione, ha già portato e porterà importanti benefici nel prossimo futuro.

Nel corso del 2016 sono poi proseguite le attività per:

Società per Cornigliano-ANAS (d'ora innanzi SPC)

Su mandato operativo di SPC e di ANAS la Società, come noto, ha dato avvio a tutte le attività tecnico-operative (progettazione, affidamento mediante procedure di evidenza pubblica, direzione lavori, coordinamento alla sicurezza, RUP, ecc.) necessarie all'attuazione degli interventi di smantellamento, demolizione, bonifica delle aree dell'ex stabilimento Ilva di Cornigliano, ritornate alla disponibilità pubblica a seguito della firma dell'Atto Modificativo all'Accordo di Programma, nonché importanti opere di infrastrutturazione viaria lungo la foce del Polcevera.

Per tale intervento per il quale sono stati resi disponibili finanziamenti per 282 milioni di Euro (215 milioni di Euro da SPC - 67 milioni di Euro da ANAS ad oggi), SG ha sviluppato attività per un ammontare pari a circa 180 milioni di Euro.



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

Nel corso del 2016 sono terminati i lavori relativi alla:

- *Strada urbana di scorrimento a mare (valore appaltato pari a Euro 69.8 milioni):* su tale opera, già aperta al traffico nei primi mesi del 2015, gli ultimi lavori hanno riguardato piccole opere di finitura, il completamento delle operazioni di scavo di una galleria di collegamento (problemi legati alla depurazione delle acque) con la viabilità di sponda del Polcevera e lo smaltimento di un cumulo di terreni in esubero.

Sempre nel 2016 si è dato poi avvio a:

- *ampliamento lungomare Canepa a 6 corsie (importo lavori assegnati: 4.6 €mil):* dopo il completamento delle attività progettuali è stata effettuata la gara di appalto ed i lavori sono iniziati nel mese di settembre 2016;
- *strada di collegamento all'accesso est dello stabilimento Ilva e alle future aree portuali (importo lavori assegnati: 0.7 €mil):* concluse le procedure di gara nel corso del 2015 i lavori sono iniziati, a causa di problematiche di carattere ambientale, solo nel mese di settembre 2016;
- *collegamento tra la strada urbana di scorrimento e il casello autostradale di Genova Aeroporto (importo lavori assegnati: 12 €mil):* il progetto dopo la sua approvazione è stato oggetto di gara pubblica ed assegnato al termine della verifica di congruità dell'offerta. I lavori, che saranno avviati a marzo 2017, sono previsti terminare in 390 giorni;
- *viabilità sponda sinistra Polcevera (importo lavori gara: 16,7 €mil):* per l'opera, il cui progetto definitivo è già stato approvato da Anas, è in corso la predisposizione del progetto esecutivo divenuto, con l'introduzione della nuova normativa sugli appalti (D. Lgs. N. 50/2016), necessario per avviare le procedure di gara;
- *completamento viabilità sponda destra Polcevera (importo lavori: 10,6 €mil, in corso di revisione):* dopo l'approvazione del progetto definitivo da parte di



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

Anas è in corso la predisposizione del progetto esecutivo per le motivazioni riportate al punto precedente;

- *variante alle sistemazioni esterne della strada di scorrimento in sponda destra del torrente Polcevera c.d. Giardino lineare (importo lavori: 2,2 €mil.):* concluso l'iter di approvazione del progetto definitivo saranno avviate, nel corso dei primi mesi del 2017, le procedure di gara.

Tra le altre attività svolte da Sviluppo Genova occorre segnalare per importanza:

Area c.d. ex Colisa – Accordo con Cociv

L'utilizzo dell'area di proprietà di circa 80.000 mq., sita a Ge-Campi, è al momento in "stand-by" in quanto il terreno è stato individuato da Società Autostrade quale unico sito conforme per insediare il cantiere base dei grandi lavori autostradali della c.d. Gronda di Ponente. Poiché i lavori dovrebbero iniziare alla fine del prossimo esercizio si prevede di locare, a fine 2017, il complesso immobiliare a Società Autostrade, per un periodo di 10 anni.

In seguito ad uno smottamento avvenuto su di un versante della collina, al fine di rimodellare i piazzali e mettere in sicurezza un fronte di frana, è stato raggiunto un accordo con il Cociv (gruppo di imprese realizzatrici dei grossi lavori ferroviari c.d. "Terzo Valico") per il conferimento sull'area, in due fasi, di terre e rocce da scavo per circa 230.000 mc. (valore operazione circa 1.6 mil/Euro). Tale attività iniziata a fine 2015 è terminata a fine febbraio 2017.

Contratto preliminare di compravendita con Ikea

Con l'acquisto nel 2013 da parte di SG, dopo 3 aste andate deserte, di un'area di proprietà comunale a Ge-Campi, limitrofa a quella dell'attuale negozio IKEA, è stato stipulato con quest'ultima un accordo che prevedeva lo svolgimento di tutte le pratiche amministrative e l'esecuzione di vari lavori di infrastrutturazione necessari all'ampliamento dell'attuale centro commerciale (valore complessivo del contratto circa 13.3 mil/Euro: 8.3 Mil/Euro a fronte della compravendita del complesso

6 

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

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.

I lavori (demolizione di due manufatti, realizzazione di un nuovo canale di drenaggio e sbancamento di parte dell'area per la realizzazione di un parcheggio provvisorio) sono previsti terminare nel primo semestre 2017.

Contratti per prestazioni professionali con IRE e AMIU

IRE SpA: prestazioni professionali, svolte da parte di personale SG (direzione lavori - coordinamento alla sicurezza in fase di esecuzione – controllo tecnico/contabile), su incarico della IRE SpA (100% regione Liguria) che ha il ruolo di stazione appaltante responsabile della costruzione del nuovo Ospedale di La Spezia. L'intesa formalizzata nel maggio 2016 ha una durata di 4 anni per un compenso complessivo di Euro 650.000;

AMIU SpA: prestazioni professionali, svolte da parte di personale SG (direzione e coordinamento lavori - coordinamento alla sicurezza in fase di esecuzione – supporto al RUP - direzione operativa) su incarico di AMIU SpA (100% Comune di Genova) per assistenza tecnica relativa a diversi lavori civili (6 appalti) da svolgersi presso la discarica di Scarpino. L'accordo, stipulato lo scorso aprile 2016, prevede dei rinnovi annuali (attuale scadenza 31.03.2018) ed il riconoscimento di un compenso di Euro/anno 286.000.

Riqualificazione di un edificio pubblico (Ex Scuola Garaventa).

La Società ha trasferito nel gennaio 2016 la sede aziendale in un edificio di proprietà comunale (Ex Scuola Garaventa) sito nel centro storico della città.

Con tale operazione Sviluppo Genova ed il suo azionista hanno ottenuto, entrambi, un duplice vantaggio:

- la Società recupererà nel tempo i costi di ristrutturazione dell'immobile (stimati pari a circa 0.8 mil/Euro) riconoscendo all'azionista un canone di locazione inferiore a quello attualmente pagato;



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

- il Comune ha "valorizzato" un immobile di pregio.

I lavori svolti hanno riguardato la ristrutturazione di due piani dell'edificio, del suo ingresso e la collocazione dell'ascensore.

Operazioni immobiliari realizzate in proprio

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 nel corso del 2016 di tutti i locali liberi con una rendita a regime pari al 2.5% rispetto al valore di libro.

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 - ad oggi su sei lotti di terreno ne sono stati venduti tre mentre un quarto è stato locato per due anni a una società del Gruppo Autostrade.

Al momento è in corso una trattativa volta alla locazione e successiva vendita di tutta l'area ancora disponibile ad un gruppo di società che operano nel settore del trasporto e della logistica.

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 2016.

GENNAIO 2016:

- stipula, dopo l'ottenimento del parere favorevole da parte del Consiglio Comunale, dell'importantissimo "Accordo Quadro di Cooperazione" con Comune di Genova. Tale accordo risulta di fondamentale importanza per la Società in quanto consente di ottenere incarichi diretti da parte delle varie Direzioni operative del Comune - in particolare dal Patrimonio, dai Lavori Pubblici e dalle Manutenzioni - a supporto ed integrazione del personale



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

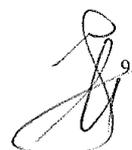
- tecnico idoneo a svolgere importanti attività legate alla valorizzazione, prevenzione e sviluppo del territorio metropolitano;
- si da atto del trasferimento della sede aziendale da Via M. Piaggio all'attuale sede, di proprietà comunale, di Via San Giorgio,1.

MARZO 2016:

- approvazione del Progetto di Bilancio chiuso al 31.12.2015, corredato dalla Nota Integrativa e dalla Relazione sulla Gestione, e convocazione dell'Assemblea ordinaria dei Soci;
- esame della relazione emessa dall'Organismo di Vigilanza (D.Lgs: 231/01) per l'anno 2016 che non segnala "anomalie".

GIUGNO 2016:

- viene presentato il "Programma triennale per la trasparenza e l'integrità" (PTTI) relativo agli anni 2016/2018, che viene pubblicato nella sezione Amministrazione trasparente del portale, secondo quanto previsto dall'art. 13 comma 1, lett. b) e c) del D. Lgs. 14 marzo 2013 n. 33. Con tale programma SG intende rendere noto, a chiunque ne abbia interesse, quali sono – e come intende realizzare – i propri obiettivi di trasparenza nel corso del periodo 2016-2018 e reitera il proprio impegno, già manifestato con il PTPC, nel perseguimento della trasparenza nei confronti dei dipendenti e dei terzi;
- si da atto della nuova trattativa con il Cociv per l'ulteriore conferimento di terreno in area ex Colisa per circa 55.000 mc.;
- si riferisce del ricorso di SG al Consiglio di Stato in seguito alla revoca, su ricorso del secondo classificato, da parte del TAR Liguria, dell'aggiudicazione dei lavori di Lungomare Canepa.



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

SETTEMBRE 2016:

- vengono illustrati i positivi risultati consuntivati nel primo semestre 2016 e si prende atto della relazione dell'organo deliberante sul generale andamento della gestione e sulle prospettive di sviluppo;
- si da notizia, al termine delle procedura di gara per i lavori di collegamento della strada a mare con il casello autostradale di Ge-Aeroporto, di aver individuato quale offerta economicamente più vantaggiosa quella presentata dall'A.T.I. formata dalle imprese Delta Lavori SpA (mandataria) e Zara Metalmeccanica srl (mandante);

DICEMBRE 2016

- viene presentata ed approvata la "Relazione Previsionale Aziendale" che illustra le iniziative commerciali intraprese ed i positivi risultati economici previsti (Preconsuntivo 2016 e Budget 2017);
- si approvano la "Relazione annuale di prevenzione della corruzione e della trasparenza e integrità" e l'aggiornamento dei rispettivi "Piani Triennali 2017-2019";
- in merito ai Lavori di Lungomare Canepa, si comunica il loro avvio dopo che il Consiglio di Stato ha accolto, in sede giurisdizionale, l'appello presentato da SG e annullato la sentenza del Tar Liguria;
- si da atto, con riferimento ai nuovi adempimenti previsti dal decreto Madia sulle società pubbliche (D.Lgs. 19/08/2016 n. 175), degli indirizzi di modifiche statutarie richieste dal nostro azionista Comune di Genova in accoglimento della norma. Per ciò che riguarda SG occorrerà in particolare prevedere che l'incarico di revisione legale dei conti, attualmente svolta dal Collegio Sindacale, sia affidato ad altro soggetto abilitato e che, per quanto concerne invece l'organo amministrativo, occorrerà inserire la possibilità di nominare un Amministratore Unico.



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

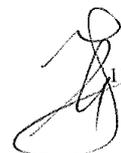
SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

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 2016 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.	
	2016	2015	Var.	%
Dati reddituali				
Valore della produzione	10.582	21.302	(10.720)	-50.3
Margine operativo lordo (*)	492	447	45	+10.0
Risultato operativo – EBIT	401	414	(38)	-9.2
Ammortamenti e svalutazioni	91	33	58	-
Proventi (oneri) finanziari	(198)	(263)	65	-24.7
Utile (perdita) dell'esercizio	41	4	36	-
Cash-flow	(4.445)	(1.801)	2.644	-
Dati patrimoniali e finanziari				
Capitale sociale	5.164	5.164	-	-
Patrimonio netto	4.238	4.197	41	+1.0
Disponibilità nette (indeb.netto)	(7.341)	(3.678)	3663	-
Dipendenti al 31.12 (n.)	25	21	4	+19.0

(*) Al lordo di "Ammortamenti e svalutazioni" e "Accantonamenti per rischi".



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

INDICI PATRIMONIALI ED ECONOMICI

Si evidenziano di seguito alcuni fra i più significativi indici patrimoniali ed economici ottenuti nell'arco del 2016 e confrontati con quelli del 2015.

<i>Indici Finanziari ed Economici Dati in Euro Migliaia</i>	31/12/2016	31/12/2015
	Grado di Indebitamento finanziario	1.7
ROS (Risultato Operativo/Ricavi Operativi)	3.6%	1,9%

SITUAZIONE DELLA SOCIETA' E ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Nel valore della produzione i ricavi conseguiti dalla società nel corso del 2016, risultano di circa 8.7 milioni di Euro (2015: circa 21.1 milioni di Euro) e risultano quasi totalmente attribuibili (84%) ai lavori civili di viabilità e alle attività di progettazione svolti per conto delle mandanti SPC-ANAS, di cui abbiamo già riferito nelle premesse.

Occorre enfatizzare che il drastico decremento dei ricavi (-59% rispetto al 2015) è totalmente imputabile al:

- sostanziale completamento nel corso del 2015 dei grossi lavori relativi alla "strada a mare";
- procrastinarsi dell'avvio di alcune significative commesse che hanno subito dei rinvii di alcuni mesi, rispetto alle previsioni, per motivi di carattere amministrativo ed ambientale.

Tale riduzione, come noto, non incide sui margini della Società in quanto il rapporto in essere con SPC è indipendente dai "costi esterni" sostenuti che vengono riaddebitati alla pari. Solo il costo del personale SG impegnato sulle attività di Cornigliano viene fatturato al costo maggiorato di una predefinita percentuale di spese generali.



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

3 10

Nel 2016 il tempo consuntivato ad oggi dal personale SG sui lavori di Cornigliano - in particolare per predisporre le gare ed assegnare i nuovi significativi lavori (in primis: Lotto 10 e Lungomare Canepa) e per dare avvio alle attività di progettazione esecutiva (viabilità sponda destra e sinistra del Polcevera) così come richiesto dalla nuova normativa appalti - è sostanzialmente in linea con quello speso nello scorso esercizio.

Nel 2017, con il pieno avvio di alcuni importanti lavori sull'area di Cornigliano, di cui abbiamo fatto menzione nelle premesse, è previsto un significativo incremento del fatturato.

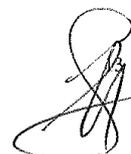
Sempre nella voce ricavi occorre sottolineare che, oltre alle attività svolte su mandato di SPC, il personale tecnico SG ha svolto una serie di servizi professionali a favore principalmente di IRE, AMIU e altre Società/Enti pubblici per circa 0.5 mil/Euro mentre anche il conferimento di terreno effettuato da Cociv ha generato ricavi per circa 0.5 mil/Euro.

oooooooooooooooooooooooooooo

La voce "Variazione delle rimanenze di iniziative edilizie" è relativa principalmente ai lavori svolti per conto di Ikea (circa 1.4 mil/Euro) e per la ristrutturazione della nuova sede (circa 0.4 mil/Euro), mentre non figurano variazioni sulle iniziative immobiliari da progetti Obiettivo 2 (Ronco Scrivia e ex Cartiera di Voltri) in quanto i costi sostenuti sono stati completamente spesi. Si ricorda che nel 2015 tale voce era stata movimentata in seguito alla vendita di due lotti di terreno di Ronco Scrivia per circa 759 Euro/000.

oooooooooooooooooooooooooooo

Il costo del personale, nonostante a fine 2016 il numero di impiegati abbia avuto un temporaneo incremento di 4 unità - 3 assunzioni di breve durata, effettuate solo a fine anno, per far fronte a necessità contingenti - si è incrementato di una percentuale pari al solo 2.6%, anche in seguito ad accordi di part time con dipendenti di elevata retribuzione.



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

oooooooooooooooooooooooooooo

Per far fronte ad eventuali oneri che potrebbero scaturire da alcune situazioni di contenzioso - in essere con l'impresa che ha fatto i lavori della nuova sede ed altre piccole richieste di indennizzo danni – è stato costituito un prudentiale "Fondo per rischi" di 65.000 Euro.

oooooooooooooooooooooooooooo

Come avremo modo di riferire più dettagliatamente nel paragrafo "Evoluzione prevedibile della gestione" la prosecuzione delle attività svolte per conto di SPC, i durevoli contratti con IRE e AMIU, la probabile locazione a breve dell'area ex Colisa a Società Autostrade e in particolare gli incarichi acquisiti nei primi mesi del 2017 da SPC e dall'Azionista di riferimento Comune di Genova, fanno ritenere un ulteriore positivo miglioramento dei risultati anche nei prossimi esercizi.

ANDAMENTO PATRIMONIALE E FINANZIARIO

Rispetto al 31.12.2015, oltre a quanto già commentato nel paragrafo precedente in merito alla voce "Rimanenze", per quanto concerne la situazione patrimoniale si segnala:

- il decremento (circa 29%) dei "Crediti", esclusivamente dovuto al calo del fatturato nei confronti di SPC per i motivi già chiariti;
- la insignificante variazione (+1.3%) della voce "Acconti", il cui alto ammontare è legato ai versamenti (circa 10.8 mil/Euro) effettuati da Ikea, in due tranches, in ottemperanza con il "Contratto preliminare condizionato di compravendita" in essere;
- la diminuzione (circa 40%) della voce "Debiti verso fornitori" è sempre collegata alla tipologia del rapporto in essere con SPC in merito alla riduzione del fatturato ed alle tempistiche di incasso e successivo pagamento dei fornitori: fattispecie che si evince con evidenza dal successivo commento.



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

Nonostante un miglioramento degli oneri finanziari (-24%) l'indebitamento bancario complessivo mostra, a fine 2016, una lievitazione di circa Euro/000 3.663 dovuta quasi esclusivamente:

- ai significativi pagamenti ricevuti da SPC a fine 2015 ed utilizzati nel 2016 per estinguere i debiti verso i fornitori impegnati sui lavori di Cornigliano;
- alle attività svolte per IKEA che estinguerà l'ultima tranche di pagamenti (circa 2.5 Mil/Euro) al rogito, ma il cui costo dei lavori è già stato anticipato da SG per circa 1.8 Mil/Euro.

Tale indebitamento subirà una significativa riduzione già al termine del primo semestre 2017 con l'avvio dei nuovi lavori sull'area di Cornigliano e per la rimessa che perverrà da IKEA per la compravendita dell'area di Campi.

L'indebitamento bancario a medio/lungo termine, pari a circa 2.413 Euro/000, è attribuibile:

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

Il rimborso del mutuo ipotecario sarà a breve termine del tutto "fronteggiato" dalla locazione dell'area c.d. ex Colisa a Società Autostrade (operazione prevista entro la fine del 2017) - ritenuta da quest'ultima quale unico insediamento possibile del campo-base - che ha già opzionato il terreno ed è in attesa di concludere il complesso iter autorizzativo per l'avvio dei rilevanti lavori della c.d. Gronda autostradale del Ponente (previsti circa 10 anni per il loro completamento).



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

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.

Al 31.12.2016 si rileva la concessione di fidi bancari sul breve per 9.7 Mil/Euro.

PERSONALE E ORGANIZZAZIONE

L'organico al 31 dicembre 2016 risulta costituito da 25 persone (31.12.2015: 21 unità), così suddivise:

- 1 dirigente;
- 10 quadri (di cui uno a part time e a t.d.);
- 14 impiegati (di cui 3 a t.d. ed 1 a p.t. e t.d.).

Il numero medio dei dipendenti nel periodo è stato pari a 21.9 unità contro le 21 unità medie dello scorso esercizio.

L'incremento registrato nel numero dei dipendenti (+4 unità rispetto al 2015) è legato:

- in 3 casi alle attività acquisite negli ultimi mesi dell'anno che hanno comportato, per ottemperare alle tempistiche contrattuali richieste, l'assunzione ad hoc di alcuni giovani tecnici che termineranno la loro collaborazione nel corso del 2017;
- in 1 caso invece si è proceduto ad un affiancamento per successiva sostituzione generata dalla richiesta di part-time e di un successivo periodo di aspettativa di 1 anno, da parte del responsabile ed unico addetto dell'ufficio appalti.

Tali assunzioni, avvenute verso la fine dell'anno, hanno generato un lieve incremento del costo del lavoro (+2.6%) in virtù di alcuni accordi di part time stipulati nel 2015, di cui si è beneficiato interamente nel 2016.



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

I ricavi generati dalle nuove assunzioni hanno più che compensato i loro costi.

La società applica quale contratto di lavoro quello relativo al settore "Edilizia-Industria".

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.

Pertanto 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.



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

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, nel gennaio 2016, l'importante Accordo Quadro di Cooperazione con il Comune di Genova che consente alla Società di ottenere incarichi diretti da parte delle varie Direzioni operative del Comune e sue Società partecipate.

In relazione alla sua mission ed al suo know how Sviluppo Genova – soggetto partecipato da Soggetti Pubblici – si candida pertanto a collocarsi 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.



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

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 2016.

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.

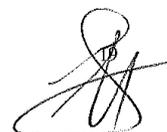
In particolare, gli Amministratori, segnalano che il documento programmatico sulla sicurezza, è depositato presso la sede sociale.

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



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

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 sovrintende all'applicazione di quanto pianificato nel "Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione" (P.T.P.C.) che viene annualmente aggiornato, approvato dal Consiglio di Amministrazione e pubblicato sul sito aziendale.

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 successivo triennio al fine di prevenire il fenomeno corruttivo.

Nel giugno 2016 poi - in attuazione della Legge 190/2012 e del successivo Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33, "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

pubbliche amministrazioni", che descrive come "la trasparenza" debba essere di totale accessibilità alle informazioni concernenti l'organizzazione e l'attività delle pubbliche amministrazioni, ed evidenzia che essa è finalizzata alla realizzazione di una amministrazione aperta e al servizio del cittadino (art. 1, c. 2, d.lgs. n. 33/2013) - lo stesso Direttore Amministrativo è stato nominato anche "Responsabile della trasparenza e dell'integrità".

Nello specifico, il Decreto 33 ha sistematizzato gli obblighi di pubblicazione, prevedendo che ogni amministrazione pubblica predisponga sul proprio sito una sezione nominata "Amministrazione Trasparente" costituita secondo l'architettura di pagine e sottosezioni corrispondenti alle tipologie di dati da pubblicare.

Ha inoltre precisato compiti e funzioni del Responsabile della Trasparenza ed introdotto l'istituto dell'accesso civico (art. 5), ossia il diritto di chiunque di richiedere dati e informazioni nei casi in cui sia stata omessa la loro pubblicazione; richiesta che comporta l'obbligo per l'amministrazione di procedere entro trenta giorni alla pubblicazione nel sito del documento richiesto.

Pertanto con la redazione dei due Programmi Triennali 2017-2019, approvati nel Consiglio di Amministrazione nel dicembre 2016, SG ha voluto rendere noto, a chiunque ne abbia interesse, quali sono e come intende realizzare i propri obiettivi di prevenzione della corruzione e di trasparenza nel prossimo triennio.

Attribuendo all'Organismo di Vigilanza le funzioni ed i poteri individuati nel Digs. 231/2001 e nel Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo adottato dalla Società sin dal dicembre 2009, nonché con la recente nomina del Responsabile sulla Trasparenza e l'adozione dei due PTI e del PTPC, Sviluppo Genova ritiene di aver fortemente contribuito a migliorare la propria Corporate Governance, limitando al minimo il rischio dei reati all'interno della Società.



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

- Rischi di mercato:

Al momento gli unici rischi di mercato che possono suscitare una qualche preoccupazione sono:

- il Contratto di Mandato con SPC che scade a fine 2017: su tale rinnovo non sussistono particolari dubbi anche alla luce della richiesta di nuove attività sul quartiere di Cornigliano, da parte di SPC;
- il realizzo dell'operazione immobiliare di Ronco Scrivia: mentre per la ex Cartiera di Voltri tutti i locali sono stati venduti o locati, per l'area industriale di Ronco Scrivia risultano 3 lotti di terreno ancora invenduti. Al momento è in corso una trattativa con degli operatori interessati alla locazione e successivo acquisto.

Per tutti i motivi ampiamente descritti nelle premesse, il rischio relativo alla mancata locazione dell'area ex Colisa 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.



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

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 di mercato 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.



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

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 Ilva sulla quale si stima un importo lavori ancora da svolgere di complessivi circa 75 mil/Euro – comporterà l'impegno della struttura tecnica della Società presumibilmente sino oltre l'anno 2020.

A tale impegno occorre poi aggiungere anche la recente richiesta da parte di SPC di ulteriori significative attività relative alla riqualificazione del quartiere di Cornigliano.

Ad oggi il rimanente portafoglio ordini comprende:

- le attività di urbanizzazione dell'area di Campi per Ikea;
- la prosecuzione dei conferimenti di terreno per conto del consorzio Cociv sull'area ex Colisa;
- i lavori per Ansaldo, Terna e altri gestori di reti sull'area di Cornigliano (circa 1.2 mil/Euro);
- i già descritti servizi professionali da effettuarsi per conto di IRE ed AMIU;
- alcuni importanti incarichi di carattere progettuale ricevuti dalla controllante Comune di Genova e relativi alla riqualificazione di complessi immobiliari siti nella periferia cittadina (il costo è interamente coperto da un Bando indetto dalla Presidenza del Consiglio);
- vari studi di fattibilità, perizie estimative, ecc. con Società/Enti pubblici.



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

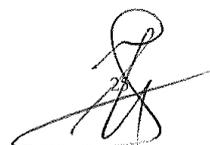
SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

1

Considerando che i lavori attualmente svolti per SPC diminuiranno, anche se non si esauriranno, nel prossimo triennio, la Società ha mirato a ricavarci - in funzione della normativa, di cui abbiamo riferito in apposito paragrafo, e delle sue indiscusse professionalità tecniche - un rapporto di collaborazione fiduciaria con il suo azionista Comune di Genova e con altri Enti/Società pubbliche locali che porterà sicuramente importanti benefici nel prossimo futuro.

SG possiede tutte le prerogative e capacità per proporsi, oltre che come stazione appaltante sulle principali opere pubbliche, anche quale promotrice di operazioni che abbiano l'obiettivo di valorizzare aree al fine di creare nuovi insediamenti industriali e/o di pubblica utilità (Marketing Territoriale).

Appare evidente che la creazione di valore per la città e per la comunità tutta, sarebbe senza dubbio garantita al meglio dall'approccio istituzionale di SG, rispetto ad iniziative lasciate in mani private, perché "gestita" dagli indirizzi e dalla regia del Comune di Genova, nell'ottica di privilegiare investimenti che comportino significative ricadute occupazionali.



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE AL 31.12.16

Successivamente al 31.12.2016 occorre segnalare:

- l'imminente avvio dei grossi lavori, nella seconda metà di marzo, del c.d. "Lotto 10", ovvero il collegamento fra la strada urbana di scorrimento e lo svincolo autostradale di Genova Aeroporto di cui abbiamo riferito in precedenza;
- l'attuazione della delibera della Giunta Comunale del 12 dicembre 2016 che ha individuato in SG, anche in considerazione delle tempistiche programmatiche, il partner di riferimento per quanto riguarda le attività progettuali e tecniche relative:
 - * al "programma per la riconversione e riqualificazione urbana e della sicurezza delle periferie" per il quale il Comune – dopo aver ottenuto con decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri un finanziamento di 18 mil/Euro – ha affidato a SG l'elaborazione di 6 progetti di recupero, valorizzazione e/o riconversione di complessi immobiliari;
 - * all'avvio degli interventi propedeutici alla realizzazione del progetto c.d. "Blueprint" - disegno complessivo di riqualificazione ambientale e di sviluppo produttivo del fronte-mare cittadino – quali la demolizione del padiglione ex Nira e alcune opere di sistemazione viaria.

Per quanto concerne il "programma periferie" SG, dopo aver ottenuto dal Comune gli importanti incarichi, sta già sviluppando le attività progettuali (progetti definitivi ed esecutivi) degli interventi.

Mentre per il "Blueprint", dopo vari incontri con i funzionari del Comune, sono al momento in via di definizione le attività che saranno affidate a SG ed i relativi corrispettivi.



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

Signori Azionisti,

Vi invitiamo ad approvare il Bilancio chiuso al 31.12.2016, da cui emerge un utile di Euro 41.294, 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 2016, comprensivo della Nota Integrativa e della Relazione sulla Gestione, che espone un patrimonio netto pari a Euro 4.238.758;
- di imputare l'utile d'esercizio 2016 pari a Euro 41.294 a riduzione della voce "Perdite portate a nuovo".

Si segnala che, con l'approvazione del Bilancio dell'esercizio 2016, l'Assemblea dovrà deliberare il rinnovo dell'Organo Amministrativo, venuto a scadenza per fine triennio, ed il suo compenso.

Concludiamo la nostra relazione rivolgendo a tutto il Personale i nostri più vivi ringraziamenti ed il nostro più sentito apprezzamento per l'opera svolta.

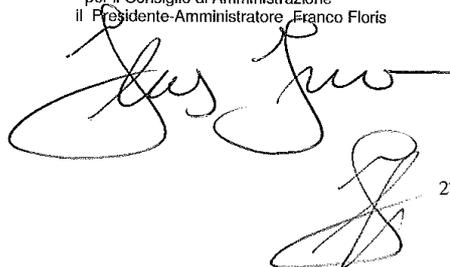
Genova, 14 marzo 2017

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 Franco Floris



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

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

1

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

Il sottoscritto Dott. Enrico Caffo, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Genova n. 1239/A del 19/09/2000, 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 presente documento è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108



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 2016

All'Assemblea degli Azionisti

Premessa

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, 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;



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

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 2016 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;



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

-
- 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.

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:

- la stesura di bilancio rispetta le modifiche apportate dal Dlgs 139/15 ed in particolare la diversa appostazione delle partite straordinarie
- 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.;



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

-
- 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.
 - abbiamo acquisito le informazioni a disposizione 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 € 41.294 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 2016, così come redatto dagli amministratori.



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

Genova, 15 marzo 2017

Il collegio sindacale

Roberto Benedetti (Presidente)

Elisabetta Calvi (Sindaco effettivo)

Gian Alberto Mangiante (Sindaco effettivo)

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

2016

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

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

1

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108

Il sottoscritto Dott. Enrico Caffo, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Genova n. 1239/A del 19/09/2000, 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 presente documento è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

SVILUPPO GENOVA S.P.A.
Codice fiscale: 03669800108



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 503K0617

I sottoscritti dichiarano

A) Procura
di conferire al sig. EURIO CAFFO
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 della responsabilità penali di cui all'articolo 76 del medesimo D.P.R. 445/2000 per la ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci - la corrispondenza delle copie dei documenti (non notarili) allegati alla predetta 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 (rilevano nella sola ipotesi di domanda di iscrizione della nostra 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 <small>(amministratore, sindaco, socio)</small>	FIRMA AUTOGRAFA
1	FLORIS	FRANCO	LEGALE RAPPRESENTANTE	
2				
3				
4				
5				
6				

Il presente modello va compilato, sottoscritto con firma autografa, acquisito tramite scansione o 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
Cui 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 la ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, dichiara

al 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 labelletta di cui sopra.

Guida all'invia telematica delle pratiche al Registro Imprese