

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

**NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI  
ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2013**

**Struttura e contenuto del bilancio**

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

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

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

**Organi di controllo**

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

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

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

Inoltre la Società che nell'anno 2009 aveva svolto, avvalendosi di una Società specializzata, una corposa attività di rivisitazione del proprio sistema di procedure e controlli interni al fine di ottemperare ai dettami del D.Lgs. 231/2001 - tale lavoro ha portato all'approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione del dicembre 2009, di un "Codice Etico" e di un "Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo" che regolano in maniera chiara e puntuale il regime delle responsabilità amministrative a carico della Società e delle persone fisiche che commettono dei reati connessi all'interesse dell'azienda - ha attribuito per il triennio 2013-2015, in linea con gli indirizzi seguiti dalle altre società pubbliche, al Collegio Sindacale - come consentito dalla recente normativa (art. 14 della legge 12/11/2011 n. 183 c.d. legge di Stabilità) - anche la funzione di Organismo di Vigilanza.



Nel corso del 2013 si è proceduto, per recepire alcune nuove normative emesse nel corso dell'anno all'aggiornamento e rivisitazione delle procedure interne sugli approvvigionamenti e sulla selezione e assunzione di personale.

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

Vi segnaliamo quanto segue:

#### **Criteri di valutazione di bilancio**

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

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2013 sono stati i seguenti:

##### **- Immobilizzazioni immateriali**

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

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

##### **- Immobilizzazioni materiali**

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

Le aliquote di ammortamento utilizzate sono le seguenti:

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

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

#### - Immobilizzazioni finanziarie

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

#### - Rimanenze

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

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

Le rimanenze relative ai servizi di durata pluriennale sono valutate sulla base delle percentuali di completamento.

Le rimanenze relative a prestazioni di servizio prestate a cavallo d'esercizio e di durata non pluriennale sono valutate al costo di produzione.

Gli accounti sono iscritti al valore di presumibile realizzo.

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

#### - Crediti

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

#### - Ratei e risconti

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

#### - Trattamento di Fine Rapporto di lavoro subordinato

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

- Fondi per rischi e oneri

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

- Debiti

I debiti sono iscritti al loro valore nominale.

- Rapporti con parti correlate

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

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

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

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

A tale riguardo si sottolinea che avendo i soci pubblici (Comune di Genova - FILSE/Regione Liguria) anche il controllo di Società per Cornigliano S.p.A., azienda per la quale Sviluppo Genova svolge, in virtù di un "Contratto di mandato" del novembre 2005 - rinnovato sino al 30/06/2014 - la sua principale attività (bonifica, valorizzazione ed infrastrutturazione dell'area ex Ilva di Genova Cornigliano), è stato ritenuto opportuno indicare nei commenti alle varie voci del bilancio i rapporti economici e patrimoniali intervenuti tra le due Società.

Nell'Appendice alla Nota Integrativa viene riportato un prospetto dei rapporti (economici e patrimoniali) intrattenuti con le parti correlate relativamente all'esercizio 2013.

- Conti d'ordine

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

- Ricavi

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

- Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono rappresentate:

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

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

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

### Variazioni intervenute nella consistenza voci dell'Attivo e del Passivo

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

#### ATTIVO

##### B.I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

La composizione di tale voce è la seguente:

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>variazione</u>
Concessioni licenze marchi e diritti simili	139	139	0
- Ammortamenti cumulati	<u>139</u>	<u>139</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	=====	=====	=====

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

##### B.II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

###### Altri beni

La composizione di tale voce è la seguente:

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>Variazione</u>
Macchine d'ufficio elettroniche	89	89	0
Mobili e arredi	62	62	0
Attrezzature varie d'ufficio	24	24	0
Automezzi	11	21	(10)
- Fondi ammortamento	<u>(172)</u>	<u>(177)</u>	<u>5</u>
	<u>14</u>	<u>19</u>	<u>(5)</u>

Gli ammortamenti sono calcolati sistematicamente sulla base dei criteri e della vita utile precedentemente enunciati; l'ammortamento dell'esercizio 2013 è pari ad Euro 5 mila.

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

##### B.III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

###### Partecipazione in altre imprese e Crediti verso altri

La composizione di tale voce è la seguente:

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>Variazione</u>
Partecipazioni:			
Associazione Festival della Scienza	20	20	0
	<u>20</u>	<u>20</u>	<u>0</u>
Crediti verso altri	5	5	0
	<u>25</u>	<u>25</u>	<u>0</u>
	===	===	==

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

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

#### C.I) RIMANENZE

La composizione di tale voce è la seguente:

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>variazione</u>
Rimanenze iniziative edilizie in proprio	15.221	14.291	930
Rimanenze di aree per Obiettivo 2	7.388	7.300	88
	<u>22.609</u>	<u>21.591</u>	<u>1.018</u>
	=====	=====	=====

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

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>Variazione</u>
Terreni S.Quirico – Edificio produttivo	5	71	(66)
Area ex Colisa di Genova Campi	5.884	5.628	256
Complesso immobiliare a Ge-Campi (Ikea)	9.247	8.422	825
Area Cogoletto ex Tubi Ghisa	85	170	(85)
	<u>15.221</u>	<u>14.291</u>	<u>930</u>
	=====	=====	=====

Per tali iniziative immobiliari già commentate nella "Relazione sulla gestione" si segnala:

- i Terreni di San Quirico sono stati oggetto di parziale cessione (1 milione di Euro) al Consorzio COCIV (General Contractor incaricato da Rete Ferroviaria Italiana dei lavori del c.d. Terzo Valico). Sull'operazione di compravendita è stata realizzata una plusvalenza rispetto al valore di libro di circa 0,9 milioni di Euro;
- il valore dell'Area ex Colisa si è incrementato per i costi sostenuti in corso d'anno. L'area è stata oggetto di perizia esterna ed il valore iscritto a libro risulta congruo;
- la commessa Complesso immobiliare a Ge-Campi (Ikea), contabilizzata con il metodo "cost to cost", si è incrementata per le attività effettuate, su incarico di Ikea, nell'esercizio, tra le quali cui si segnalano per importanza i lavori di demolizione di due edifici presenti sull'area;
- per quanto concerne l'Area Cogoletto ex Tubi Ghisa, si è ritenuto opportuno procedere alla sua svalutazione del 50%, in quanto la prestazione (studio di fattibilità e progettazione di massima) è stata effettuata a favore di una società la cui controllante, nel frattempo, è incorsa in una procedura fallimentare. E' in via di perfezionamento l'iscrizione di una ipoteca sui beni della società stessa. L'attività svolta è comunque stata utilizzata per altre trattative commerciali in corso.

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

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>Variazione</u>
Ex Cartiera di Voltri	3.715	3.702	13
Ronco Scrivia Loc. Isolabuona	3.673	3.598	75
	<u>7.388</u>	<u>7.300</u>	<u>88</u>
	=====	=====	=====

La rimanenza della commessa ex Cartiera di Voltri nel corso dell'esercizio in chiusura è stata incrementata dei costi sostenuti nell'esercizio pari ad Euro 13 mila.

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

Il valore delle rimanenze della Cartiera di Voltri – come abbiamo avuto modo di argomentare ampiamente negli esercizi precedenti - è al netto di complessivi circa Euro 360 mila di svalutazioni effettuate.

Per quanto riguarda Ronco Scrivia si è provveduto ad incrementare il valore della commessa per i costi sostenuti nel periodo. Nel corso del 2013 si segnala il ricevimento di un anticipo di Euro 100.000 sulla proposta irrevocabile di acquisto di due lotti di terreno ricevuta nel 2012 per un prezzo pari al valore a libro (Euro 700.000). Il rogito su richiesta dell'acquirente, che ha già versato Euro 150 mila di caparra, sarà stipulato entro il luglio 2014, mentre il pagamento del saldo sarà rateizzato in tre anni ma garantito da fidejussione bancaria.

Le due operazioni immobiliari di Obiettivo 2 sono state oggetto di perizia esterna da parte di primario Istituto di Credito e la valutazione scaturita è risultata superiore al valore di libro di entrambe

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

#### C.II) CREDITI

La composizione della voce è la seguente:

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>Variazione</u>
<b>Crediti verso Clienti</b>			
- esigibili entro 12 mesi	8.343	14.437	(6.094)
Fondo svalutazione crediti	(82)	(200)	118
Crediti tributari	124	366	(242)
Crediti per imposte anticipate	87	17	70
<b>Crediti verso altri</b>			
esigibili entro 12 mesi	46	22	24
	<u>8.518</u>	<u>14.642</u>	<u>(6.124)</u>
	=====	=====	=====

Non esistono crediti con durata superiore a 1 anno.

I crediti verso clienti includono crediti per fatture emesse per Euro 1 milione e 898 mila costituiti quasi totalmente:

- Euro 1 milioni e 624 mila verso la Società per Cornigliano per le attività svolte per la progettazione della sopraelevata portuale;

- Euro 242 mila verso S.I.I.M. per lo studio di fattibilità effettuato per le aree ex Tubi Ghisa di Cogoleto;

I crediti per fatture da emettere per totali Euro 6 milioni e 444 mila risultano interamente nei confronti di Società per Cornigliano S.p.A.

Il decremento (-42%) rispetto all'esercizio 2012 è totalmente attribuibile ai significativi incassi pervenuti da Società per Cornigliano a fine esercizio.

Il Fondo Svalutazione Crediti pari ad Euro 82 mila è stato incrementato nell'esercizio per Euro 42 mila e assorbito per circa Euro 160 mila sostanzialmente a fronte di realizzi di vecchi crediti a seguito di conclusioni processuali. Il saldo al 31.12.2013 è ritenuto prudente e adeguato a fronte di eventuali insolvenze.

I crediti tributari si riferiscono al credito IVA (Euro 52 mila) e al credito IRES per l'istanza di rimborso presentata sulla mancata deduzione dell'IRAP relativa alle spese del personale dipendente e assimilato (art.2 D.L. 201/11) negli esercizi dal 2007 al 2011 (Euro 72 mila).

I crediti per imposte anticipate ammontano ad Euro 87 mila e sono correlati alla voce di bilancio Fondo svalutazione crediti e "Fondi per rischi e oneri". Le imposte, derivanti dalla determinazione degli effetti reversal positivi degli stanziamenti relativi, sono state iscritte in quanto esiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero.

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

Descrizione	Al 31.12.2013				Al 31.12.2012			
	Ammontare delle differenze temporanee		Effetto fiscale		Ammontare delle differenze temporanee		Effetto fiscale	
	Ires	Irap	Ires	Irap	Ires	Irap	Ires	Irap
			27,50%	3,90%			27,50%	3,90%
<b>Imposte anticipate</b>								
Svalutazione Crediti	0		0		61	-	17	-
Acc.to Rischi	309	39	85	1,5	-	-	-	-
<b>Totale imposte anticipate</b>			<b>85</b>	<b>1,5</b>			<b>17</b>	<b>-</b>

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

Descrizione	Al 31.12.2013			
	Ammontare delle differenze temporanee		Effetto fiscale	
	Ires	Irap	Ires	Irap
<b>Imposte anticipate</b>			<b>27,50%</b>	<b>3,90%</b>
F. Rischi generici	309	39	85	1,5
Svalutazione magazzino	548	548	151	21
Interessi passivi non dedotti	575		158	
<b>Totale imposte anticipate</b>			<b>394</b>	<b>22,5</b>

I crediti verso altri pari ad Euro 46 mila sono costituiti da depositi cauzionali e altre partite varie minori.

#### C.IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE

La composizione della voce è la seguente:

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>Variazione</u>
Depositi bancari	14	21	(7)
	=====	=====	=====

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

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

#### D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

La composizione della voce è la seguente:

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>Variazione</u>
Risconti attivi	61	70	(9)
	-----	-----	-----
	61	70	(9)
	=====	=====	=====

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

**PASSIVO****A) PATRIMONIO NETTO**

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

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>Variazione</u>
I) Capitale Sociale	5.164.500	5.164.500	0
IV) Riserva Legale	3.291	3.291	0
VIII) Perdite a nuovo	(922.397)	(922.787)	390
IX) Risultato dell'esercizio	<u>27.465</u>	<u>390</u>	<u>27.075</u>
	<u>4.272.860</u>	<u>4.245.395</u>	<u>27.465</u>
	=====	=====	=====

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

La voce perdite a nuovo si è movimentata poiché l'utile conseguito nell'esercizio 2012 è stato portato a parziale riduzione della voce perdite riportate a nuovo, in base a quanto deliberato dall'Assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2012.

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

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

Possibilità di utilizzo:

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

50 

**B) FONDI PER RISCHI ED ONERI**

La composizione della voce è la seguente:

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>Variazione</u>
Fondo per rischi e oneri	309	50	259
	<u>309</u>	<u>50</u>	<u>259</u>
	=====	=====	=====

Il fondo per rischi ed oneri al 31 dicembre 2013 è iscritto per fronteggiare:

- i costi connessi ad un contenzioso con l'impresa acquirente di un'area a Ronco Scrivia che rivendica la costruzione del prolungamento di un muro di sostegno;
- due cause di lavoro in via di transazione;
- i rischi connessi ad un'eventuale transazione con SPC per quanto concerne le attività di progettazione svolte per conto di APG;

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

**C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO**

La composizione della voce è la seguente:

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>Variazione</u>
Fondo T.F.R	352	298	54
	<u>352</u>	<u>298</u>	<u>54</u>
	=====	=====	=====

La movimentazione dell'esercizio 2013 si può così dettagliare:

Fondo T.F.R al 31.12.2012	298
Liquidato	(10)
Trasferito ai Fondi Pensione	(23)
Accantonato	87
Totale fondo T.F.R. al 31.12.2013	<u>352</u>
	=====

**D) DEBITI**

La composizione della voce è la seguente:

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>Variazione</u>
Banche a breve termine	3.230	8.067	(4.837)
Banche a medio lungo termine	3.567	0	3.567
Acconti	8.147	7.879	268
Fornitori	10.688	15.327	(4.639)
Tributari	105	82	23
Istituti di previd. e sicurezza sociale	118	122	(4)
Altri debiti	384	299	85
	<u>26.239</u>	<u>31.776</u>	<u>5.537</u>
	=====	=====	=====



### 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 11,7 milioni. Tale voce include anche la quota a breve (0,3 milioni di Euro) del finanziamento ipotecario di seguito riportato;

- a medio e lungo termine: sono costituiti dalla trasformazione in mutuo ipotecario decennale (ipoteca di 6 milioni di Euro) di un finanziamento a breve termine di 4 milioni di Euro concesso nel 2010 da Banca IntesaSanpolo 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.

Il decremento rispetto all'esercizio precedente di 1,3 milioni di Euro è da attribuirsi sia ai maggiori incassi pervenuti a fine esercizio da Società per Cornigliano, sia al pagamento di Euro 1 milione da parte del Cociv.

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

La voce Acconti rappresenta:

- gli anticipi ricevuti a settembre 2012 da Ikea (Euro 7.775 mila) a fronte del "Contratto preliminare condizionato di compravendita";
- gli anticipi ricevuti dalla società che ha formulato la proposta irrevocabile di acquisto di due lotti di terreno a Ronco Scrivia (Euro 150 mila);
- l'addebito (Euro 200 mila) alla società che ha commissionato lo studio di fattibilità sulle aree industriali di Cogoleto;
- la quota di affitto incassata sui locali dell'ex Cartiera di Voltri (Euro 13 mila) che sarà dedotta dal prezzo di vendita contrattuale in caso di esercizio dell'opzione di acquisto;
- il deposito cauzionale ricevuto da un locatario dell'ex Cartiera di Voltri (Euro 9 mila).

I Debiti verso fornitori, sostanzialmente legati ai lavori appaltati per l'area di Genova Cornigliano, sono costituiti da fatture ricevute per Euro 4 milioni e 644 mila e da fatture da ricevere per Euro 6 milioni e 44 mila.

Il decremento (-30%) rispetto all'esercizio 2012 è totalmente attribuibile ai maggiori pagamenti effettuati a fine esercizio per le attività svolte presso il cantiere di Cornigliano.

I Debiti tributari sono relativi per Euro 50 mila alle imposte di competenza dell'esercizio e per Euro 55 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 verso il personale dipendente per Euro 87 mila, quelli relativi alle ritenute a garanzia maturate sui contratti relativi alle attività in corso per Euro 270 mila, nonché partite minori per Euro 27 mila.

Non esistono al momento debiti a medio e lungo termine.

**RATEI E RISCONTI PASSIVI**

La composizione della voce è la seguente:

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>Variazione</u>
Ratei passivi	18	0	18
Risconti passivi	50	0	50
	<u>68</u>	<u>0</u>	<u>68</u>
	=====	=====	=====

I ratei passivi sono costituiti dalla quota parte, di competenza dell'esercizio, degli interessi relativi alla rata del mutuo ipotecario in scadenza il 31 maggio 2014.

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



## CONTI D'ORDINE

### Garanzie personali prestate:

- è stata emessa nel 2012 da Banca Carige una fidejussione di Euro 7.775.000,00 a favore di Ikea Italia Retail S.r.l. a garanzia della caparra confirmatoria, di pari importo, versata dalla stessa;
- nel corso dell'esercizio è stata emessa da Banca Popolare di Sondrio una fideiussione di Euro 425.449,31 a favore di Snam Rete Gas S.p.A. a garanzia degli impegni di pagamento assunti per la ricollocazione degli impianti Snam interferenti con i lavori relativi alla viabilità in sponda destra del torrente Polcevera;
- a garanzia della corretta esecuzione dell'intervento di bonifica, sulle aree industriali dismesse ubicate in sponda destra del Torrente Secca a Genova Bolzaneto è stata indicata la fidejussione a favore del Comune di Genova per Euro 105.000, in attesa del rilascio della certificazione di avvenuta bonifica da parte dell'Amministrazione Provinciale di Genova;
- a garanzia degli impegni assunti per l'attraversamento provvisorio con tubazione elettrica della linea ferroviaria Sampierdarena – Confine Francese è stata indicata la fidejussione a favore di R.F.I. per Euro 2.228;
- a garanzia dell'esecuzione degli interventi di manutenzione e ripristino dell'urbanizzazione dell'area PIP III<sup>A</sup> fase di Genova è stata indicata la fideiussione a favore del Comune di Genova per Euro 51.480;
- a garanzia della corretta esecuzione dell'intervento di bonifica dell'area in sponda sinistra del Torrente Polcevera, è stata rilasciata (2012) al Comune di Genova una garanzia fidejussoria di Euro 573.852,00 pari al 50% della stima economica dell'intervento.

### ALTRI CONTI D'ORDINE:

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

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

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



## Commenti alla consistenza delle voci del Conto Economico

### Valore della produzione

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

- Euro 22 milioni e 511 mila per le attività in corso nel cantiere di Cornigliano;
- Euro 1 milione per indennità di espropriazione terreni in San Quirico da parte del Consorzio COCIV;
- Euro 46 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.

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

- Euro 160 mila all'utilizzo del fondo svalutazione crediti a seguito dell'incasso di crediti pregressi;
- Euro 3 mila per risarcimenti.

### Costi

La categoria "Costi della produzione" è così composta:

- Euro 20 milioni e 791 mila relativi all'attività svolta a Genova Cornigliano;
- Euro 560 mila sostenuti per le attività in corso per conto di Ikea;
- Euro 31 mila per altre commesse;
- Euro 206 mila per prestazioni di servizi amministrativi (fiscali, commerciali, in materia di gestione del personale, revisione bilancio, ecc), spese legali e notarili;
- Euro 234 mila di spese generali amministrative (affitto, spese per uffici, assicurazioni, ecc.);
- Euro 148 mila per gli emolumenti degli Amministratori e Sindaci;
- Euro 52 mila per spese di servizi bancari;
- Euro 1 milione e 698 mila per il personale dipendente
- Euro 5 mila per gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali;
- Euro 42 mila per accantonamenti al fondo svalutazione crediti;
- Euro 259 mila per accantonamenti al fondo rischi;
- Euro 256 mila di oneri diversi di gestione, di cui Euro 167 mila relativi all'Imposta Municipale Unica (IMU), Euro 62 mila per perdite su crediti, il cui effetto è annullato dall'utilizzo del fondo svalutazione crediti, altre tasse per Euro 21 mila e importi minori per Euro 6 mila.

Alla voce "Proventi e oneri finanziari" sono iscritti gli interessi passivi bancari (Euro 234 mila). Il decremento del 46% registrato rispetto all'esercizio precedente è sostanzialmente dovuto all'incasso da Ikea avvenuto nel settembre 2012 per Euro 7,8 milioni di Euro.

La voce dei "Proventi ed oneri straordinari" non ha registrato alcun movimento.  
La voce imposte sul reddito è così costituita (in Euro):

Imposte	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>			
IRES	(172.086)	(129.827)	(42.259)
IRAP	(93.235)	(78.923)	(14.312)
<b>Imposte differite (anticipate)</b>			
IRES	67.953	0	67.953
IRAP	1.525	0	1.525
<b>TOTALE</b>	<b>(195.843)</b>	<b>(208.750)</b>	<b>12.907</b>
	=====	=====	=====

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	223	62
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>		
Svalutazione magazzino	85	23
Accantonamento fondo rischi	259	72
	<b>344</b>	<b>95</b>
<b>Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi</b>		
Costi auto non deducibili	8	2
IMU	117	32
Spese telefoniche non deducibili	7	2
Interessi passivi non deducibili	99	27
Altri costi non deducibili	18	5
	<b>249</b>	<b>68</b>
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</b>		
Quote deducibili delle spese di rappresentanza da esercizi precedenti	(0)	(0)
Compensi amm. Deliberati esercizio precedente pagati nell'esercizio	(0)	(0)
	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>
Utilizzi fondi tassati	(160)	(44)
Deduzioni IRAP	(31)	(9)
Altre deduzioni	(0)	(0)
	<b>(191)</b>	<b>(53)</b>
<b>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio</b>	<b>625</b>	<b>172</b>

**Determinazione dell'imponibile IRAP:**

(Importi in migliaia di Euro)

Descrizione	Valore	Imposta
Valore della produzione	24.729	964
Costi per servizi	(21.932)	(855)
Costi per godimento beni di terzi	(90)	(4)
Ammortamenti	(5)	(0)
Accantonamenti per rischi	(39)	(2)
Oneri diversi di gestione	(247)	(10)
<i>Variazioni in aumento</i>		
Compensi amministratori	110	4
IMU	167	7
altri costi non deducibili	229	9
<i>Variazioni in diminuzione</i>		
Utilizzo fondi rischi e svalutazioni tassati	(0)	(0)
Cuneo fiscale e altre agevol correlate	(531)	(20)
<b>IRAP corrente per l'esercizio</b>	<b>2.391</b>	<b>93</b>

**Fiscalità differita / anticipata**

A seguito degli accantonamenti per rischi su crediti e al "Fondi per rischi e oneri" effettuati nel corso del 2013 si è ritenuto opportuno provvedere 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.

Si è altresì provveduto a rilevare l'effetto reversal negativo derivante dal riassorbimento delle perdite su crediti tassate in precedenti esercizi e su cui erano state determinate le relative imposte anticipate. In bilancio si è provveduto ad esporre l'effetto complessivo netto.

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

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

## APPENDICE ALLA NOTA INTEGRATIVA

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

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

### Raggruppamento delle voci

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

### Comparazione delle voci

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

### Elementi appartenenti a più voci

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

### Informazioni aggiuntive

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

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

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

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

La Società non ha contratti di locazione finanziaria in essere.

La Società non ha stipulato contratti relativi a strumenti finanziari derivati

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

### Rivalutazioni monetarie

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

### Personale in forza alla Società

Vi segnaliamo che la Vostra Società al 31 dicembre 2013 ha in forza n. 24 dipendenti così inquadrati:

- 2 dirigenti,
- 9 quadri,
- 13 impiegati, di cui uno part-time e due a tempo determinato.

Il numero medio dei dipendenti nell'esercizio è stato pari a 24,50.

I compensi e le spese spettanti al Consiglio di Amministrazione per l'esercizio 2013 ammontano ad Euro 114.621,85, mentre i compensi spettanti al Collegio sindacale ammontano ad Euro 33.800,00.

**Rapporti economici e patrimoniali con le Parti Correlate**

Società	Debiti al 31.12.2013	Crediti al 31.12.2013	Costi dell' esercizio 2013	Ricavi dell' esercizio 2013
Comune di Genova	-	-	-	-
Amiu Bonifiche S.p.A.	170.657,82	-	378.692,17	-
A.S.Ter. S.p.A.	10.341,38	-	30.973,27	-
Società per Cornigliano S.p.A.	15.152,58	8.067.733,13	115.166,12	22.510.633,57

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



## ALTRE INFORMAZIONI

### Mandati - Impegni riacquisto

Al 31 dicembre 2013, Sviluppo Genova ha in corso un mandato con rappresentanza da parte della Società per Cornigliano S.p.A. che regola lo svolgimento di tutte le attività tecniche ed operative necessarie per il perseguimento degli obiettivi di quest'ultima (in sintesi bonifica, valorizzazione ed infrastrutturazione dell' area ex Ilva di Ge-Cornigliano)

Il mandato in corso ha scadenza al 30 giugno 2014 e prevede tutte le attività tecnico ingegneristiche ed i procedimenti autorizzativi da svolgere per attuare gli interventi sopramenzionati sull' area ex ILVA di Cornigliano.

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

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

### Preliminari di acquisto

A fine esercizio non ne risultano.

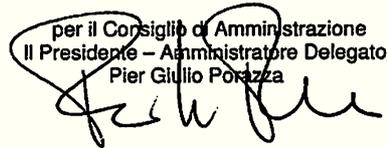
*Il sottoscritto Amministratore dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della Società.*

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

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

5-

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



SVILUPPO GENOVA S.p.A.

ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE  
(in migliaia di Euro)

	31.12.2013	31.12.2012	Variazioni
<b>A IMMOBILIZZAZIONI</b>			
. Immobilizzazioni immateriali	0	0	0
. Immobilizzazioni materiali	14	20	(6)
. Immobilizzazioni finanziarie	25	25	0
	<u>39</u>	<u>45</u>	<u>(6)</u>
<b>B CAPITALE DI ESERCIZIO</b>			
. Rimanenze di magazzino	22.609	21.591	1.018
. Crediti commerciali	8.261	14.237	(5.976)
. Altre attività	317	475	(158)
. Debiti commerciali	(18.835)	(23.207)	4.372
. Fondi per rischi ed oneri	(309)	(50)	(259)
. Altre passività	(675)	(503)	(172)
	<u>11.368</u>	<u>12.543</u>	<u>(1.175)</u>
<b>C CAPITALE INVESTITO, dedotte le passività di esercizio (A + B)</b>	11.407	12.588	(1.181)
<b>D TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>	352	298	54
<b>E CAPITALE INVESTITO, dedotte le passività d'esercizio e il trattamento di fine rapporto subordinato</b>	<b>11.055</b>	<b>12.290</b>	<b>(1.235)</b>
Coperto da:			
<b>F CAPITALE PROPRIO</b>			
. Capitale versato	5.164	5.164	0
. Riserva legale	3	3	0
. Perdite portate a nuovo	(922)	(922)	0
. Perdita/utile del periodo	27	0	27
	<u>4.272</u>	<u>4.245</u>	<u>27</u>
<b>G INDEBITAMENTO FINANZIARIO A MEDIO/LUNGO TERMINE</b>	3.567	0	3.567
<b>H INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO A BREVE TERMINE</b>			
. Debiti finanziari a breve	3.230	8.066	(4.836)
. Disponibilità	(14)	(21)	7
	<u>3.216</u>	<u>8.045</u>	<u>(4.829)</u>
<b>I TOTALE, COME IN E (F + G + H)</b>	<b>11.055</b>	<b>12.290</b>	<b>(1.235)</b>

## SVILUPPO GENOVA S.p.A.

ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI  
(in migliaia di Euro)

	2013	2012	Variazioni
<b>A RICAVI</b>			
. Ricavi delle vendite e delle prestazioni	23.557	26.678	(3.121)
. Variazioni delle rimanenze	1.018	(82)	1.100
. Altri ricavi	163	133	30
<b>B VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>24.738</b>	<b>26.729</b>	<b>(1.991)</b>
Costi per prestazioni e servizi	(22.022)	(24.215)	2.193
<b>C VALORE AGGIUNTO</b>	<b>2.716</b>	<b>2.514</b>	<b>202</b>
Costo del lavoro	(1.698)	(1.742)	44
<b>D MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>1.018</b>	<b>772</b>	<b>246</b>
. Ammortamenti	(5)	(5)	0
. Accantonamento al fondo svalutazione crediti	(42)	0	(42)
. Accantonamento al fondo rischi	(259)	0	(259)
. Oneri diversi di gestione	(256)	(199)	(57)
<b>E RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>456</b>	<b>568</b>	<b>(112)</b>
Oneri e proventi finanziari	(233)	(429)	196
<b>F RISULTATO PRIMA DEI COMPONENTI STRAORDINARI E DELLE IMPOSTE</b>	<b>223</b>	<b>139</b>	<b>84</b>
Proventi e oneri straordinari	0	70	(70)
<b>G RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>223</b>	<b>209</b>	<b>14</b>
IRES	(172)	(130)	(42)
IRAP	(93)	(79)	(14)
Imposte anticipate	69	0	69
<b>H RISULTATO DI ESERCIZIO</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>27</b>

**Sviluppo Genova S.p.A**

<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b> (in migliaia di Euro)	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>INDEBITAMENTO NETTO INIZIALE</b>	<u><u>(8.045)</u></u>	<u><u>(16.782)</u></u>
<b>ATTIVITA' OPERATIVA</b>		
Utile/Perdita	27	0
Ammortamenti	6	5
Variazione netta del TFR	54	68
Variazione netta degli altri fondi	259	(37)
Variazione delle rimanenze	(1.018)	82
Variazione crediti commerciali	5.976	(5.251)
Variazione debiti commerciali	(4.372)	13.001
Variazione altre voci dell'attivo circolante	159	819
Variazione altri debiti a breve	172	53
<b>Flusso monetario da attività operativa</b>	<u>1.263</u>	<u>8.740</u>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		
Immobilizzazioni immateriali	0	0
Immobilizzazioni materiali	0	-3
Immobilizzazioni finanziarie	0	0
<b>Flusso monetario per l'attività di investimento</b>	<u>0</u>	<u>-3</u>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>		
Variazione netta dei mutui	3.567	0
<b>Flusso monetario per l'attività di finanziamento</b>	<u>3.567</u>	<u>0</u>
<b>FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO</b>	<u><u>4.830</u></u>	<u><u>8.737</u></u>
<b>INDEBITAMENTO FINALE NETTO</b>	<u><u>(3.215)</u></u>	<u><u>(8.045)</u></u>



SVILUPPO GENOVA S.p.A.

## PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO

	Capitale Sociale	Riserva legale	Perdite a nuovo	Utile/Perdita dell'esercizio	Totale P.N.
Saldi al 31.12.2011	5.164.500	3.291	(925.669)	2.882	4.245.004
Destinazione dell'utile dell'esercizio 2011	0	0	2.882	(2.882)	0
Risultato dell'esercizio 2012	0	0	0	390	390
Saldi al 31.12.2012	5.164.500	3.291	(922.787)	390	4.245.394
Destinazione dell'utile 2012	0	0	390	(390)	0
Risultato dell'esercizio 2013	0	0	0	27.465	27.465
Saldi al 31.12.2013	5.164.500	3.291	(922.397)	27.465	4.272.859

64

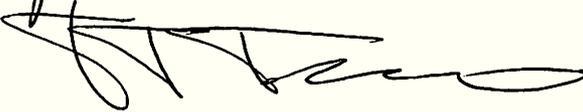
## PROSPETTO VARIAZIONE CESPITI AL 31 DICEMBRE 2013

	costo originario	dismissioni	acquisizioni	valore finale	quote ammortizzate	fondo amm. anno precedente	dismissioni e riclassifiche	ammortam. ordinario	fondo ammortam.	residuo da ammortizzare
<b>IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>										
Costi d'impianto e d'ampliamento	72.098,42			72.098,42	72.098,42					-
Software	139.224,63			139.224,63	139.224,63					-
Studi ricerche e sviluppo	63.605,52			63.605,52	63.605,52					-
<b>totale Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>274.928,57</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>274.928,57</b>	<b>274.928,57</b>			<b>-</b>		<b>-</b>
<b>IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>										
Mobili	51.944,19			51.944,19		37.500,83		3.363,00	40.863,83	11.080,36
Arredi	10.211,87			10.211,87		8.500,31		255,43	8.755,74	1.456,13
Attrezzature varie	23.874,72			23.874,72		23.865,27		9,38	23.874,65	0,07
Macchine d'ufficio elettroniche	88.592,47			88.592,47		86.547,92		1.193,17	87.741,09	851,38
Automezzi	21.663,36	10.410,01		11.253,35		20.307,11	- 10.410,01	387,50	10.284,60	968,75
<b>totale Immobilizzazioni materiali</b>	<b>196.286,61</b>	<b>10.410,01</b>	<b>-</b>	<b>185.876,60</b>	<b>-</b>	<b>176.721,44</b>	<b>- 10.410,01</b>	<b>5.208,48</b>	<b>171.519,91</b>	<b>14.356,69</b>
<b>totale generale</b>	<b>471.215,18</b>	<b>10.410,01</b>	<b>-</b>	<b>460.805,17</b>	<b>274.928,57</b>	<b>176.721,44</b>	<b>- 10.410,01</b>	<b>5.208,48</b>	<b>171.519,91</b>	<b>14.356,69</b>

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la CCIAA di Genova – autorizzazione n. 17119 del 16/05/2002 emanata dall'Agenzia delle Entrate, Direzione regionale della Liguria.

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

Il legale rappresentante

*Giuliana Perabbi*  
  
*Perabbi Giuliana*

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

Il sottoscritto Dott. Davide Ferrando, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Genova n. 1434/A del 18/09/2006, quale incaricato della società, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quater della L.340/2000, dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale e il conto economico, e la presente nota integrativa in formato PDF/A, composta di n. 29 pagine numerate da 1 a 29 in base a quanto dichiarato dal legale rappresentante della società, sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Genova, 12/06/2014