

RI.GENOVA - RIQUALIFICAZIONE URBANA GENOVA S.R.L.
Sede in Via Paschiera 16 - 16122 GENOVA
R.I.Genova - C.F./P.IVA n.01604410991 - R.E.A.n.421974
Capitale Sociale Euro 4.158.534 i.v.

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2012

La presente Nota integrativa fa parte integrante del Bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2012 ed è stata redatta in forma abbreviata in conformità del disposto dell'art.10, D.Lgs 9 aprile 1991 tradotto nell'art.2427 c.c.

Il bilancio è stato redatto sulla base della struttura, dei principi di redazione e dei criteri di valutazione contenuti nel citato Decreto legislativo.

La struttura dello Stato patrimoniale, del Conto economico e della Nota integrativa è conforme alle vigenti disposizioni normative.

Il bilancio è predisposto in forma comparativa.

Il controllo contabile ai sensi dell'art.2409 c.c. è stato affidato al Collegio Sindacale.

1) Criteri applicati nella valutazione di bilancio

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

I criteri di valutazione più significativi adottati nella redazione del bilancio di esercizio, conformemente al disposto dell'art. 2426 c.c., sono i seguenti:

VOCI DELL'ATTIVO

- Immobilizzazioni immateriali (voce B.I)

Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte al costo d'acquisto, secondo il disposto dell'art.2426 c.c. e sono state decurtate delle relative quote di ammortamento diretto relativamente ai beni entrati in funzione.

Quelle acquistate e/o prodotte con concessione di appositi contributi sono iscritte al netto di tali contributi.

L'iscrizione dei costi di impianto e ampliamento è effettuata con il consenso del Collegio Sindacale; la posta è ammortizzata in cinque anni.

L'iscrizione dell'avviamento risultante dalla perizia di conferimento del ramo d'azienda è stata effettuata col consenso del Collegio

Sindacale: la posta è stata ammortizzata in dieci anni, stimando superiore a cinque la vita utile dell'avviamento, in quanto strettamente funzionale all'oggetto sociale di recupero edilizio-urbanistico sul territorio comunale.

L'iscrizione dell'avviamento dell'azienda condotta nel locale di Via San Bernardo 28r, risultante dall'atto di acquisto, è stata, parimenti,

effettuata col consenso del Collegio Sindacale: la posta è stata ammortizzata in dieci anni, stimando superiore a cinque la vita utile dell'avvia-

~~mento, in quanto prevalentemente inerente la licenza di somministrazione, soggetta a contingimento, non avente scadenza.~~

Inoltre sono state iscritte le immobilizzazioni in corso e gli acconti che si riferiscono a beni di terzi detenuti in comodato ed in leasing.

- Immobilizzazioni materiali (voce B.II)

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori e delle spese incrementative.

Ove consentito dalle disposizioni vigenti, gli immobili sono rivalutati sulla base del loro valore corrente di mercato.

Quelle acquistate e/o prodotte con concessione di appositi contributi sono iscritte al netto di tali contributi.

Gli ammortamenti dei beni diversi dagli immobili sono calcolati per quote costanti sulla base di aliquote ritenute rappresentative

della vita utile dei cespiti. Per quanto riguarda gli immobili di proprietà, non si è proceduto ad effettuare alcun ammortamento in quanto

il valore di iscrizione risulta stabilmente inferiore al presumibile valore residuo al termine del periodo di vita utile.

Le operazioni di locazione finanziaria sono rappresentate secondo la prassi civilistica vigente che prevede la contabilizzazione a conto economico dei canoni di locazione scaduti (cosiddetto metodo patrimoniale).

- Rimanenze (voce C.I) - Lavori in corso su lavorazione

Trattasi di servizi in corso di produzione effettuati su ordinazione di clienti; la valutazione è stata effettuata sulla base dei corrispettivi contrattuali maturati.

La valutazione dell'avanzamento delle commesse al 31 dicembre viene effettuato, secondo i principi di prudenza e competenza, sulla base di un'analisi tecnica dell'attività svolta a tale data e della restante attività da effettuare nei successivi esercizi per portare a conclusione la commessa stessa.

Sono altresì compresi nelle rimanenze gli immobili acquistati per la rivendita ed in corso di ristrutturazione; la valutazione è stata effettuata sulla base del costo di acquisto e di produzione, verificando che lo stesso non sia superiore al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

- Crediti (voce C.II)

I crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzo ritenuto coincidente con il loro valore nominale rettificato di apposito Fondo svalutazione crediti.

- Disponibilità liquide (voce C.IV)

Sono le giacenze sui conti correnti intrattenuti presso le banche e la liquidità esistente nella cassa sociale alla chiusura dell'esercizio.

- Ratei e risconti (voce D)

Sono contabilizzati tenendo conto della competenza temporale dei costi e dei ricavi, iscrivendo proventi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza dell'esercizio successivo.

VOCE DEL PASSIVO

- Patrimonio netto (voce A)

In riferimento alla delibera nell'Assemblea Straordinaria del 22/09/2010, si è provveduto ad aumentare il capitale sociale da € 2.146.534 ad € 4.158.534 a seguito atto di conferimento di immobili in data 30 marzo 2011.

- Fondi per rischi ed oneri (voce B)

I fondi per rischi ed oneri sono stati valutati secondo i principi generali della competenza e della prudenza operando accantonamenti a copertura di perdite o debiti di esistenza certa o probabile, di natura determinata, dei quali, tuttavia, alla chiusura dell'esercizio sono indeterminati l'ammontare o la data di sopravvenienza (art.2424-bis c.c.).

- Debiti (voce E)

I debiti sono iscritti al loro valore nominale. A partire dal bilancio al 31/12/2012 si è proceduto ad indicare nei debiti esigibili entro 12 mesi la quota capitale dei debiti vs/Banche garantiti da ipoteca il cui rimborso è previsto nell'esercizio successivo, mentre nei bilanci dei precedenti esercizi tale quota era compresa nei debiti esigibili oltre 12 mesi. Ai fini della comparazione della posta si è provveduto ad adottare il nuovo criterio anche per l'anno precedente, scorpendo dai debiti a lungo termine la quota capitale in scadenza nel 2012 e imputando tale quota ai debiti a breve termine.

- Ratei e risconti (voce E)

Sono contabilizzati tenendo conto della competenza temporale dei costi e dei ricavi, iscrivendo costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza dell'esercizio successivo e ricavi che, pur essendo di competenza degli esercizi successivi, hanno avuto manifestazione numeraria nel corso dell'esercizio.

COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO

Sono stati tutti iscritti secondo il principio della competenza.

2) **Variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'Attivo e del Passivo**

Si riporta qui di seguito il prospetto relativo alle variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'Attivo e del Passivo:

ATTIVO

B) **Immobilizzazioni**

I) **Immateriali**

	Consistenza Iniziale	Incremento	Decremento	Consistenza Finale
. 1) Spese di costituzione	-	-	-	-
. 1) Costi d'impianto ed ampliamento	1.781	-	594	1.187
. 5) Avviamento (ramo d'azienda)	20.370	-	5.092	15.277
. 5) Avviamento (acq.azienda)	17.446	-	2.908	14.538
. 6) Immobilizzazioni in corso ed acconti				
- Via Minoretto 34	6.724	45.170	-	51.894
- Piazza Virgo Potens	28.703	61.015	-	89.718
. 7) Altre				
- Via Giustiniani 3 R	40.838	-	3.713	37.125
- Piazza S. Bernardo 28	472.969	-	22.522	450.447
- Via SS Cosimo e Damiano 16	245.643	-	11.697	233.946
- Via Giustiniani 7-9 R	91.665	-	8.333	83.332
- Vico S. Fede 6	74.813	-	6.801	68.012
- Via Minoretto 34	-	-	-	-
Totale	1.000.952	106.185	61.660	1.045.477

La voce 1) comprende i costi sostenuti per la costituzione della Società, il cui ammortamento si è concluso nel 2010

ed i costi per l'aumento del capitale sociale dedotta la quota di ammortamento dell'esercizio.

La voce 5) comprende i costi di conferimento di ramo d'azienda come da atto Notaio Lorenzo Anselmi del 14/12/2005

e l'acquisto dell'azienda di ristorazione in via S. Bernardo 28 R dalla società Stero S.a.s., dedotti della quota di ammortamento (2012).

La voce 6) comprende costi inerenti l'attività in corso per la riqualificazione dei seguenti beni di terzi:

immobili di proprietà ecclesiastica in Piazza Virgo Potens a Ge-Sestri Ponente e Via Minoretto 34 a Ge-Apparizione.

I costi inerenti ai sopra descritti immobili sono aumentati della quota di pro-rata per IVA indebitabile e degli interessi passivi per il corrente esercizio.

La voce 7) comprende i costi di riqualificazione edilizia degli immobili situati in Genova, Via Giustiniani 3R, Piazza S. Bernardo 28, Vico dietro il Coro di San Cosimo 16, e Via Giustiniani 7-9 R, Vico S. Fede 6.

Si ricorda che la capitalizzazione degli interessi passivi viene eseguita sui beni in corso di ristrutturazione, sino a quando i beni non

sono pronti all'uso cui sono destinati. Gli oneri finanziari imputati nell'esercizio sono dettagliati nel prospetto seguente

. 6) **Immobilizzazioni in corso ed acconti**

- Via Minoretto 34	1847
- Piazza Virgo Potens	3192

II) Materiali	Consistenza Iniziale	Incremento	Decremento	Consistenza Finale
1) Terreni e fabbricati				
- Vico Croce Bianca I	1.321.357	-	-	1.321.357
- Vico Untoria 3	441.605	797.691	468.856	770.440
- V. Gramsci 9	1.887.952	-	-	1.887.952
-) Contributo Regione Liguria	694.880	-	-	694.880
- Vico Largo I Int. 1A-1B-3A	377.409	-	-	377.409
- Vico Largo 2	-	-	-	-
- Via Giustiniani 15r	126.666	-	-	126.666
- Via Prè 12	16.000	-	-	16.000
- Via S. Bernardo 35r	53.000	-	-	53.000
- Vico Fornaro 14 r	153.030	-	-	153.030
- Via Pasta Vecchia 7r-17r	195.508	-	-	195.508
- Vico D. Coro Vigne 30r/Vico Papa 1-9r	136.436	387.862	268.195	256.103
- Vico Stoppiere 13r-15r	256.100	8.585	-	264.685
- Via Chiabrera 6r/S. Bernardo 28-30r	269.594	-	-	269.594
- Via Maddalena 31 R	74.370	-	-	74.370
- Vico Cavigliere 19/1	11.500	-	-	11.500
- Vico Duca 23r	67.689	-	-	67.689
- Via S. Bernardo 7	379.595	9.000	280.930	107.665
- Via Maddalena 48A R	42.142	-	-	42.142
- Via Negrotto Cambiaso 221	207.498	-	-	207.498
- Via Cremeno 37	259.648	-	-	259.648
- Via Chiesa S. Geminiano 250	349.736	-	-	349.736
- Via Maddalena 65r-Quattro Canti 31r	-	169.989	-	169.989
3) Attrezzature varie	-	-	-	-
- acq. attrezzature aziendali (S.B. 28 R)	31.718	700	-	32.418
- acq. attrezzature aziendali (Papa)	-	2.010	-	2.010
-) Fondo di ammortamento	12.516	3.443	-	15.959
5) Immobilizzaz. in corso ed acconti				
- Vico Untoria 3	520.142	-	520.142	-
- Via Prè 12/3	13.373	13.556	-	26.929
- Vico Coro Vigne 30/Papa 1-9 R	138.396	-	138.396	-
- Via Maddalena 31 R	9.251	9.709	-	18.960
- Vico Cavigliere 19/1	8.186	22.672	-	30.858
- Vico Duca 23r	41.851	35.955	-	77.806
- Via Negrotto Cambiaso 221	25.633	40.275	-	65.908
- Via Cremeno 37	10.160	20.043	-	30.203
- Via Chiesa S. Geminiano 250	13.294	31.844	-	45.138
- Via Maddalena 48Ar	-	4.537	-	4.537
- Via S. Bernardo 7	80.920	81.165	52.446	109.639
Totale	6.812.363	1.632.151	1.728.965	6.715.548

La voce 1) comprende l'acquisto di fabbricati civili situati in Genova, Vico Croce Bianca I, Vico Untoria 3, Vico Largo 2,

Vico Gramsci 9, Via Giustiniani 15r, Via Prè 12 conferiti dalla Società A.R.R.E.D. S.P.A. mediante ramo d'azienda; comprende inoltre

l'acquisto degli immobili situati in Genova, Via S. Bernardo 35r e 28-30r, Via Pasta Vecchia 7r-17r, Vico Fornaro 14r,

Vico dietro il Coro delle Vigne 30r, Vico Stoppiere 13r-15r (in quota parte ceduta nell'esercizio per quanto riguarda il 13r), Via Maddalena 31r,

Vico Cavigliere 19/1, Via S. Bernardo 7, Vico Duca 23r, Via Maddalena 48Ar, Via Negrotto Cambiaso 221, Via Cremeno 37, Via Chiesa S. Geminiano 250,

nonché dei seguenti immobili acquisiti nell'esercizio: Via Maddalena 65r-67r-Via Quattro conti di San Francesco 31r-33r

La voce 1) è aumentata delle spese incrementative del valore degli immobili e diminuita dei contributi ricevuti e delle cessioni effettuate.

La voce 3) comprende l'acquisto delle attrezzature aziendali della Società Stero S.a.s. in via S. Bernardo 28r, e delle attrezzature acquistate per i locali di Vico del Papa, dedotta del Fondo di ammortamento, incrementato della quota di competenza dell'esercizio.

La voce 5) comprende i costi di recupero degli immobili di proprietà sui quali è in corso un programma di ristrutturazione.

I costi inerenti ai sopra descritti immobili sono aumentati della quota di pro-rata per IVA indetraibile per l'esercizio in corso.

Gli immobili di Vico del Papa-Vico dietro il Coro delle Vigne e Vico Untoria 3 sono passati dalla voce 5) alla voce 1) in quanto ne è stata conclusa la ristrutturazione nel corso o al termine dell'esercizio. La capitalizzazione degli oneri finanziari viene eseguita sui beni in corso di ristrutturazione.

sino a quando i beni non sono pronti all'uso cui sono destinati. Gli oneri finanziari imputati nell'esercizio sono dettagliati nel prospetto seguente

5) Immobilizzaz. in corso ed acconti	
- Vico Untoria 3	12.116
- Via Prè 12/3	1.524
- Vico Coro Vigne 30/Papa 1-9 R	-
- Via Maddalena 31 R	3.678
- Vico Cavigliere 19/1	1.508
- Vico Duca 23r	5.179
- Via Negrotto Cambiaso 221	3.032
- Via Cremeno 37	1.935
- Via Chiesa S.Geminiano 250	2.318
- Via Maddalena 48A R	1.662
- Via S.Bernardo 7	17.735
	<u>50.687</u>

C) Attivo Circolante

I) Rimanenze	Consistenza Iniziale	Incremento/ Decremento	Consistenza Finale
2) Prodotti in corso di lavorazione			
- Via Cadighiana 38-42	1.350.047	7.415	1.357.462
- Vico Inf. Rosso 5/3	96.563	16.704	113.267
- Vico Inf. Rosso 5/4	98.876	14.988	113.864
- Via Prè 14/1	36.493	10.527	47.020
- Via Prè 14/2	38.317	10.718	49.035
- diritti immobiliari Via Prè 14 piano 4°	17.184	5.041	22.225
- Vico S. Fede 8/5A	86.437	86.437	-
Totale	<u>1.723.917</u>	<u>21.044</u>	<u>1.702.874</u>

La voce 2) comprende i costi relativi agli immobili sopraelencati acquisiti nel corso dell'esercizio per la rivendita, previa ristrutturazione

3) Lavori in corso su ordinazione	655.217	61.335	716.552
Totale	<u>655.217</u>	<u>61.335</u>	<u>716.552</u>

La consistenza finale è così composta:

- Comune di Genova-Gestione Contratto di Quartiere II ambito "Ghetto" (DSC 420/2005):			
- Gest.int.2.4 "PUO- Interv.sperimentale ricomposiz.volumetrica"-(97%)		85.082	
- Attività speriment.li connesse alla progettazione int.2.4-(97%)		121.250	
- Attività speriment.li connesse alla partecipazione dei cittadini int.2.4-(97%)		89.321	
- Attività sperimentali connesse alla progettazione int.3-(90%)		32.250	
- Attività speriment.li connesse alla partecipazione dei cittadini int.3-(97%)		94.575	
- Gestione Azioni Sociali-(50%)		4.165	426.643
- Comune di Genova-ADP Ghetto-Prè (DGC .../2008):			
- Gestione attività sperimentali (95%)		134.924	134.924
- Società per Cornigliano - bando 2012 facciate - liquidazioni (50%)		1.375	1.375
- Società per Cornigliano - Supporto concorso riqualificazione Via Cornigliano (10%)		5.595	5.595
- SPIAM-Social Housing Via Maritano:			
- art. 4.1 (95%)		140.514	
- Integrazione per rielaborazione progetto x CDS (25%)		7.500	148.014
Totale			<u>716.552</u>

II) Crediti	Consistenza Iniziale	Incremento/ Decremento	Consistenza Finale
1) Verso Clienti (esigibili entro 12 mesi)	216.033	35.469	180.564
- Fondo svalutazione Crediti	17.571	33.484	51.055
1) Verso Clienti c/fatture da emettere	27.633	6.012	33.645
4) Verso controllanti (entro 12 mesi)	403.052	69.493	472.545
4-bis) Crediti tributari	328.260	4.342	332.602
5) Verso Altri (esigibili entro 12 mesi)			
- w/altri	146.098	49.435	96.663
Totale	<u>1.103.505</u>	<u>38.541</u>	<u>1.064.964</u>

I crediti verso Clienti sono rappresentati principalmente dai crediti verso Ecodi art srl per Euro 10.848, Eventi & Showroom per Euro 32.736,

Past.Naritano per Euro 22.366, Colasuono Sabina per Euro 41.409, ARSSU per Euro 17.806, Pattarini G. per Euro 8.712.

I crediti verso A.R.R.E.D. S.P.A., sono stati correttamente allocati alla voce 1, come nel precedente esercizio.

I crediti verso controllanti sono rappresentati dai crediti per fatture emesse da emettere nei confronti del Comune di Genova per il Mandato di Recupero Ambiti Pozzo/Monachette (DGC 104/2000) e contratto di Quartiere II Ghetto (DGC 420/2005) per Euro 472.545

I crediti tributari comprendono principalmente l'IVA a credito al 31/12/2011 per Euro 321.584, e il credito verso l'Eriario per IRES (Euro 3.330) e per IRAP (Euro 8.164).

I crediti v/altri sono rappresentati principalmente dagli anticipi per caparra per Euro 109.664.

IV) Disponibilità liquide	Consistenza Iniziale	Incremento/ Decremento	Consistenza Finale
. 1) Depositi bancari	9.873	- 3.120	6.753
. 2) Assegni	8.668	-	8.668
. 3) Denaro e valori in cassa	984	4.038	5.022
T o t a l e	19.526	918	20.443

La voce 1) è costituita dal denaro depositato presso la Banca CARIGE spa, sede di Genova, c/c n.6903980.

La voce 2) è costituita da assegni circolari in attesa di movimentazione.

La voce 3) è costituita dal denaro depositato nella cassa societaria.

Totale Attivo Circolante **3.504.833**

D) Ratei e risconti attivi	Consistenza Iniziale	Incremento/ Decremento	Consistenza Finale
1) Ratei attivi	-	-	-
2) Risconti attivi	47.584	1.660	45.924
T o t a l e	47.584	1.660	45.924

I risconti attivi sono rappresentati principalmente dal maxi-canone leasing per Via Giustiniani 3r (Euro 6.632) dedotta

la quota di competenza dell'esercizio (Euro 633), dal maxi-canone leasing per via Giustiniani 7-9r (Euro 15.749) dedotta

la quota di competenza dell'esercizio (Euro 1.233)

P A S S I V O

A) Patrimonio netto	Consistenza Iniziale	Assegnazione risultato	Aumento/ Diminuzione	Consistenza finale
a) Prospetto delle variazioni del patrimonio netto				
I Capitale sociale	4.158.534	-	-	4.158.534
III Riserve di rivalutazione:				
IV Riserva legale	587	-	35	622
VIII Utili(Perdite) portati a nuovo	11.154	-	663	11.817
IX Utile(Perdita) esercizio	698	698	45.129	65.506
Totale Patrimonio netto	4.170.973	698	44.431	4.105.467

Il capitale sociale è rappresentato da n. 4.158.534 quote da Euro 1,00 ciascuna.

b) Prospetto composizione voci del patrimonio netto

Saldo al 31/12/2012

I Capitale sociale	4.158.534	
III Riserve di rivalutazione:		
IV Riserva legale	622	B
VIII Utili(Perdite) portati a nuovo	11.817	A e B per l'intero importo; C limitatamente all'importo di Euro
IX Utile(Perdita) esercizio	65.506	

Totale Patrimonio netto 4.105.467

Legenda: A per aumento capitale; B per copertura perdite; C per distribuzione ai Soci.

Nei su riportati prospetti sono dettagliate le movimentazioni e la composizione del Patrimonio Netto.

B)	Fondi per rischi e oneri	Consistenza Iniziale	Incremento	Decremento	Consistenza Finale
3)	Altri	-	-	-	-
D)	Debiti	Consistenza Iniziale	Incremento/Decremento	Consistenza Finale	
	4) Verso Banche	5.743.885	272.163	6.016.048	
	6) Acconti	72.445	26.667	99.112	
	7) Verso Fornitori	656.218	331.278	324.940	
	10) Verso Società collegata (entro 12 mesi)	-	-	-	
	11) Verso controllanti (entro 12 mesi)	146.684	91.051	237.735	
	12) Tributari	21.913	3.545	18.368	
	13) Istituti previdenza e sicurezza soc.(entro 12 m.)	6.641	404	6.237	
	14) Altri debiti				
	- v/altri (entro 12 mesi)	79.907	41.937	37.970	
	- v/altri (oltre 12 mesi)	450.000	-	450.000	
	Totale	7.177.693	12.716	7.190.409	

La voce 4) si riferisce al debito verso le banche per finanziamenti, di cui € 5.678.929 per mutui o aperture di credito a lungo termine garantiti da ipoteca su immobili, € 136.992 per rate in scadenza entro 12 dei predetti finanziamenti ipotecari ed € 200.126 per finanziamenti chirografari.

6) Trattasi principalmente di anticipi ricevuti da S.P.I.M. (Euro 96.377) per intervento Via Maritano.

7) La composizione della voce è la seguente:

- fatture ricevute (esigibili entro 12 mesi) principalmente:

BRC S.a.s. per Euro 11.275 e Cometal S.r.l. per Euro 7.139 38.486

- fatture da ricevere (esigibili entro 12 mesi):

- Comune di Genova-Gestione Contratto di Quartiere II ambito "Ghetto"	103.333
- Comune di Genova-Mandato recupero ambiti Pozzo-Monachette	1.305
- Comune di Genova-ADP Ghetto Prè	40.984
- SPIM Via Maritano	86.450
- Soc.per Cornigliano-Bando Facciate e riqualificazione urbana Via Cornigliano	9.211
- Diverse	45.171
	<u>286.454</u>

11) La voce comprende gli acconti ricevuti dal Comune di Genova per i diversi interventi riferiti al Contratto di Quartiere II ambito "Ghetto", per € 146.684, e l'importo del canone concessorio dovuto per Vico S.Fede 6, per € 91.051.

12) La voce comprende l'accantonamento per l'imposta IRAP e debiti per ritenute di lavoro autonomo e parasubordinato

13) Comprende:

- contributi Inps ed INAIL parasubordinati 6.237

14) La voce "Altri debiti" comprende:

- depositi cauzionali diversi (esigibili entro 12 mesi)	37.970
- fondo rivitalizzazione Zona Maddalena (esigibili oltre 12 mesi)	450.000
	<u>487.970</u>

E)	Ratei e risconti passivi	Consistenza Iniziale	Incremento	Decremento	Consistenza Finale
1)	Ratei passivi	-	-	-	-
2)	Risconti passivi	14.397	15.906	14.397	15.906
	Totale	14.397	15.906	14.397	15.906

La voce 2) è rappresentata principalmente dai ricavi per locazioni di competenza dell'anno successivo.

CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	
- Comune di Genova (Mandato Ghetto)	101.006
- Arcidiocesi (Casa della Giovane)	6.047
- Job Centre (Progetto Vivibilità)	8.264
- Soc. per Cornigliano (Bando Facciate)	4.950
- SPIM (ERS Via Maritano)	41.528
- Locazioni	299.502
- Ricavi da cessione immobili	138.600
- Ricavi diversi	13.297
	<u>613.194</u>

2) Variazioni dei prodotti in corso di lavorazione	
- Rimanenze finali	1.702.874
- Rimanenze iniziali	- 1.723.917
Totale variazioni prodotti in corso di lavorazione	<u>- 21.043</u>

3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	
- Rimanenze finali	716.552
- Rimanenze iniziali	- 655.217
Totale variazioni lavori in corso	<u>61.335</u>

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

7) Per servizi	
- lavori edili in corso su ordinazione	145.562
- per commesse servizi in corso su ordinazione	55.140
- costi ordinari/amministrazione Immobili	15.028
- costi manutenz. immobili	19.741
	<u>235.471</u>

8) Per godimento beni di terzi	<u>37.253</u>
--------------------------------	---------------

10) Ammortamenti e svalutazioni	
- amm. ti oneri pluriennali	65.103
- svalutazione crediti	33.483
	<u>98.586</u>

14) Oneri diversi di gestione	
- spese generali	191.625
	<u>191.625</u>

Le spese generali comprendono principalmente le prestazioni per servizi amministrativi e gestionali per Euro 36.857, i compensi dell'Amministratore Delegato per Euro 22.500, IMU per Euro 28.260, servizi legali per Euro 30.696, servizi assicurativi per Euro 6.157 ed IVA indeducibile per Euro 31.879.

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

16) Altri proventi finanziari	
- interessi attivi diversi	15
17) Interessi ed altri oneri finanziari	
- interessi bancari	113.162
- svalutazione titoli ed interessi diversi	6
- spese e commissioni bancarie	9.073
	<u>122.241</u>

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

20) Proventi straordinari	
- sopravvenienze attive	6.719
21) Oneri straordinari	
- sopravvenienze passive	583

La voce 20) comprende principalmente il fondo cassa morosità del Condominio via San Bernardo 16. Come accertato nel bilancio condominiale.

La voce 21) comprende oneri su competenze non accantonate nel 2011 per emolumenti Collegio Sindacale e compensi per deposito bilancio (Studio Cavaliere), nonché un'eccedenza sul saldo IRAP 2011.

Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate

22) Imposte sul reddito dell'esercizio	
- IRAP	5.952
- IRES	-
	<u>5.952</u>

	31/12/2012
- Imposte correnti	5.952
- Imposte anticipate	-
- Imposte differite	-
Totale	<u>5.952</u>

Le imposte correnti si riferiscono all'Irap (3,90%) per Euro 5.952.

Locazione finanziaria

Al sensi dell'art.2427, comma 1, n.22 sono riportate nel prospetto le informazioni richieste

per le operazioni di locazione finanziaria:

BNP PARIBAS LEASE GROUP S.P.A.-MILANO	Giustiniani 3 R (Contr.33532)	Giustiniani 7-9 R (Contr.33533)
- costo storico del bene	190.000,00	370.000,00
- quote capitali riferibili ai canoni scaduti	7.087,34	7.326,06
- quote interessi relativi ai canoni scaduti	5.987,16	10.007,35
- congruagli per indicizzazione su quote interessi	2.925,50	6.534,72
- valore attuale dei canoni a scadere al 31/12/12 (inclusa opzione finale d'acquisto)	112.442,76	292.429,12

ALTRE INFORMAZIONI

Vi segnaliamo che al 31/12/2012 la Società non ha in forza alcun dipendente.

I compensi spettanti all'Amministratore Delegato ammontano a Euro 22.500 e i compensi spettanti al Collegio Sindacale ammontano a Euro 23.511.

Si segnala, ai sensi del combinato dell'art. 2428 nn. 3) e 4) e dell'art. 2435 bis relativo alla redazione del bilancio in forma abbreviata che la società non possiede né ha acquisito o alienato nel corso dell'esercizio proprie quote o azioni di società

controllanti, anche per tramite di società fiduciarie o per interposta persona.

BREVI CENNI SULLA GESTIONE DELLA SOCIETA' AL 31/12/2012

Nell'esercizio 2012 la Società ha sviluppato la propria attività finalizzata alla promozione e all'attuazione di interventi di recupero edilizio nel Centro Storico di Genova nonché del restante territorio comunale.

Per quanto riguarda l'attività nel Centro Storico si segnalano le seguenti attività svolte nell'esercizio:

- nell'ambito dell'Accordo di Programma relativo al programma di edilizia sperimentale della zona del Ghetto e di Prè:
 - Conclusione dei lavori di recupero dei 6 alloggi di Vico Untoria 3 originariamente destinati ad alloggi per studenti nell'ambito dell'Accordo di Programma del Ghetto e di Prè, per i quali, a seguito della rinuncia dell'ARRSU all'utilizzazione quali alloggi per studenti, il Ministero ha autorizzato la locazione a nuclei familiari a canone moderato. Nell'estate 2012, nelle more di tale autorizzazione, è intervenuta una occupazione abusiva dello stabile, da parte di due diversi gruppi di centri sociali autogestiti poi risolta bonariamente d'intesa con le Istituzioni competenti, che ha però determinato la necessità di lavori di ripristino ed il rinvio al 2013 della messa a reddito del fabbricato
 - Avvio dei lavori dell'intervento di recupero di Via San Bernardo 7, per il quale è stata richiesta e ottenuta dal Ministero una ulteriore proroga per i tempi di conclusione dei lavori, a seguito dei rinvenimenti storici in corso d'opera.
 - Prosecuzione delle attività previste dal Programma Sperimentale del Ghetto e di Prè ed affidate dal Comune alla Società;
 - E' stata perfezionata la cessione dell'alloggio di Vico S. Fede 8 int. 5A, acquisito in permuta nel precedente esercizio
- nell'ambito del Contratto di Quartiere II del Ghetto
 - prosecuzione dei lavori di recupero del P.U.O. dell'isolato di Vico Cavigliere, Vico Sup.Sabina, Vico Croce Bianca e Vico Adorno, d'intesa con i condomini e i proprietari coinvolti.
- nell'ambito della Maddalena:
 - Conclusione del cantiere di recupero dei locali del "Laboratorio sociale" in Vico dietro il coro delle Vigne 30r-Vico del Papa 1r/9r, di cui nel corso dell'esercizio è stata avviata la gestione sperimentale da parte del Municipio.
 - l'acquisizione ed il recupero dei locali di Via Quattro Canti di S. Francesco 31r-33r e Via Maddalena 65r-67r, per i quali è stato altresì individuato quale conduttore una ditta operante nel settore dell'informatica
 - E' stata ulteriormente rinviata all'esercizio 2013 la prevista cessione al Comune del compendio immobiliare di Piazza Pasta Vecchia nell'ambito del progetto di ampliamento e consolidamento del Distretto Socio-sanitario proposto dalla società, nell'ambito degli interventi finanziati con la premialità attribuita al P.I.T. Maddalena a valere sui fondi dell'asse 3 del P.O.R. 2007-2013;

~~E' stato stipulato il contratto preliminare per l'acquisto del locale di Via Pasta Vecchia 10 R, da destinare ad insediamento di attività economiche per la rivitalizzazione del quartiere.~~

Nel restante territorio comunale si segnalano infine le seguenti ulteriori attività:

- Sono stati affidati i lavori di recupero degli immobili di proprietà ecclesiastica, in Piazza Virgo Potens a Genova-Sestri, ed è stata espletata la progettazione relativa all'immobile del chiostro del Chiappeto in Via Minorette, ad Apparizione, inseriti e finanziati nell'ambito del Programma Locale per la Casa del Comune di Genova; in proposito va segnalato il prolungamento dei tempi per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi rispetto alle previsioni.
- è proseguita la collaborazione con la Società per Cornigliano per la promozione del recupero diffuso delle facciate del quartiere di Cornigliano, svolgendo l'attività di liquidazione dei contributi ai condomini e l'istruttoria del nuovo bando;

è stata inoltre avviata una nuova collaborazione per lo svolgimento del concorso di progettazione per la riqualificazione di Via Cornigliano

- è proseguita l'attività di collaborazione con la S.P.I.M. s.p.a. per l'attuazione dell'intervento di E.R.S. per alloggi a canone moderato

In Via Maritano a Bozaneto, nell'ambito del quale la società fornisce il supporto tecnico-amministrativo ed economico finanziario necessario ad avviare l'intervento.

- è stata espletata la progettazione degli interventi di recupero delle ex scuole comunali di Cremeno, Begato e San Geminiano,

destinate a canone moderato nell'ambito del programma locale per la casa del Comune di Genova, la cui procedura autorizzativa ha

comportato tempi molto più lunghi del previsto. E' stata avviata il primo cantiere relativo alla ex scuola di Begato

Relativamente ai rapporti con parti correlate si evidenzia che la società ha intrattenuto rapporti con:

	Dati relativi ad incarichi ricevuti o transazioni effettuate:		Dati relativi ad incarichi conferiti: Costi imputati a C.E. o capitalizzati nell'esercizio
	Ricavi imputati a C.E.	Variazione lavori in corso su ordinazione	
Comune di Genova	101.006	39.470	-
A.R.R.E.D. s.p.a.	-	-	249.062
Società per Cornigliano s.p.a.	4.950	6.970	-
Job centre c.s.r.l.	8.264	-	-
S.P.I.M. s.p.a.	41.527	14.895	-
	155.747	61.335	249.062

Si rende noto che tutte le suddette operazioni sono state concluse a ordinari valori di mercato.

In conclusione, pur nella attuale difficile congiuntura economica e finanziaria generale, la Società ha proseguito la propria attività ed impostato

nuove iniziative, con l'obiettivo di perseguire la missione sociale nel rispetto del vincolo dell'equilibrio economico finanziario. Ciò nonostante

il bilancio presenta un risultato economico negativo, determinato principalmente da alcuni fattori straordinari che non incidono sulla continuità aziendale,

tra i quali in particolare si segnalano:

- la situazione di crisi economica generale e, in particolare, la crisi del comparto commerciale nel centro storico hanno comportato un

significativo incremento delle sofferenze, prevalentemente ascrivibile alle locazioni commerciali nell'ambito dei Giustiniani, con la necessità di

un accantonamento al fondo svalutazione crediti di oltre 33.000 Euro;

- non si è concretizzata la messa a reddito di alcuni immobili che avrebbe dovuto avvenire nell'esercizio; in particolare è stata rinviata ad inizio 2013 -

per i fatti più sopra descritti - la locazione del fabbricato di Vico Untoria 3, mentre, in attesa della ridefinizione delle strategie del Comune per la rivitalizzazione della Maddalena, sono rimasti sfitti i locali di Vico Duca 23r e Vico fornaro 16r, per i quali incidono sul C.E. i costi ordinari

e gli interessi finanziari sull'investimento effettuato;

- l'ulteriore rinvio della cessione al Comune dei locali di P.zza Posta Vecchia 7r, senza che vi fosse la possibilità di revisione del prezzo, già congruito dal perito ai fini dell'utilizzo dei finanziamenti europei del P.I.T. Maddalena, ha comportato la mancata copertura dei costi ordinari e finanziari dell'investimento sostenuto nell'esercizio, pari a circa 8.000 Euro.

- si segnala, infine, come la complessità delle procedure per l'ottenimento dei titoli abilitativi e l'appalto degli interventi di housing sociale gestiti

dalla società ed oggetto di contributo nell'ambito del Programma Locale per la Casa del Comune di Genova abbiano determinato uno slittamento di circa un anno rispetto ai tempi di attuazione previsti dei relativi investimenti.

In prospettiva rimangono importanti e strategici i rapporti con altre società partecipate dal Comune, quali la Società per Cornigliano e S.P.I.M., oltre

che con il Comune stesso: nell'attuale congiuntura diventa ancora più importante concretizzare le sinergie possibili delle attività e iniziative dei

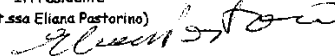
diversi soggetti, muovendosi all'interno di un quadro definitivo e condiviso con gli Enti soci rispetto all'obiettivo della riqualificazione e dello sviluppo economico e sociale del territorio comunale.

Signori Soci,

il bilancio presenta una perdita di Euro 65.505,63 che vi proponiamo di coprire come segue:

- per Euro 11.816,54 a riduzione degli utili portati a nuovo negli esercizi precedenti
- per la differenza di Euro 53.689,09 a nuovo.

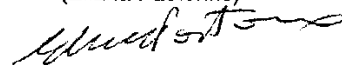
per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
(Dott.ssa Eliana Pastorino)



Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la C.C.I.A.A. di Genova, autorizzazione n. 17119 del 16-5-2002
del Direttore Regionale Agenzia delle Entrate Liguria.

Il sottoscritto Presidente del Consiglio di Amministrazione dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della Società.

IL PRESIDENTE
(Eliana Pastorino)



Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la C.C.I.A.A. di Genova, autorizzazione n. 17119 del 16-5-2002 del Direttore Regionale Agenzia delle Entrate Liguria