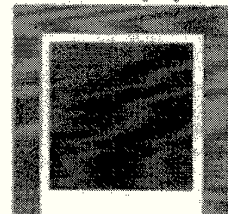


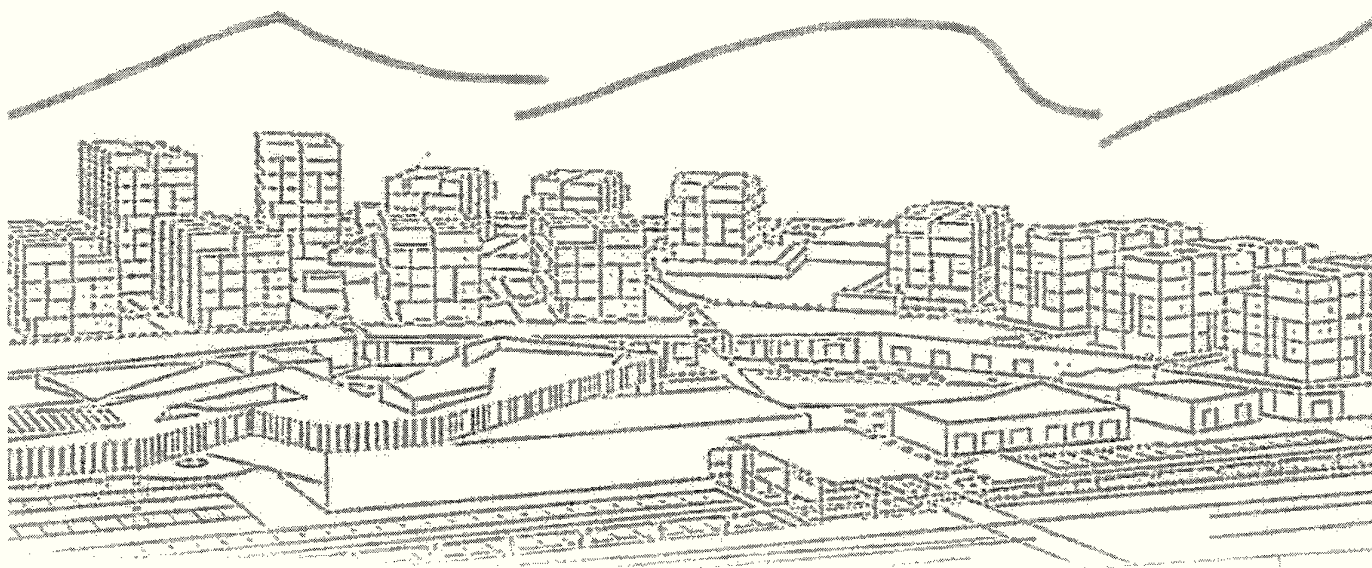
Sviluppo



Genova

*sviluppo e promozione
di Genova e provincia*

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012



INDICE

ARGOMENTO	PAGINA
ORGANI SOCIALI	1
RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	3
BILANCIO	36
NOTA INTEGRATIVA	39
ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE	59
ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI	60
RENDICONTO FINANZIARIO	61
VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO	62
VARIAZIONE CESPITI	63
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE	64
RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE	69
DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA	70



ORGANI SOCIALI

Consiglio di Amministrazione per il triennio 2011-2013

Sig. Pier Giulio Porazza	Presidente e Amministratore Delegato	(1 e 2)
Avv. Giovanna Pescatore	"	(1)
Avv. Pier Paolo Traverso	"	(1)
Arch. Roberta Ferrari	"	(3)

(1) nominato dall'Assemblea il 3 maggio 2011;

(2) nominato dal Consiglio di Amministrazione il 5 maggio 2011;

(3) nominato dall'Assemblea il 24 maggio 2012.



ORGANI SOCIALI

Collegio sindacale per il triennio 2012-2014

Dott. Gianfranco Siface	Presidente
Dott. Roberto Benedetti	Sindaco effettivo
Dott. Gian Alberto Mangiante	" "
Dott. Giuseppe Privitera	Sindaco supplente
Dott. Andrea Enrico Traverso	" "

Nominato dall'Assemblea il 26 giugno 2012.

 2

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

Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Gestione

Signori Azionisti,

Il bilancio 2012, redatto in conformità ai disposti del Codice Civile che sottoponiamo al Vostro esame, le cui variazioni rispetto all'esercizio 2011 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 31.12.2012.

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 2012 e le prospettive per i prossimi esercizi.

Il bilancio dell'esercizio 2012, posto alla Vostra attenzione per l'approvazione, rileva un utile ante imposte di Euro 209.140 (2011: Euro 186.978). Le imposte determinate sulle base delle norme attualmente in vigore e prudenzialmente senza stanziamento dell'esercizio delle imposte differite attive, ammontano a Euro 208.750 (2011: Euro 184.096), pertanto, il risultato netto evidenzia un lieve utile di Euro 390 (2011 utile di Euro 2.882).

Come evidenziato anche negli esercizi precedenti si ricorda che il ruolo affidato alla Società dai suoi Azionisti pubblici di riferimento, sin dalla sua nascita, volto alla gestione di complesse operazioni immobiliari di trasformazione territoriale, aventi come obiettivo quello di favorire e sviluppare gli insediamenti sul territorio di attività industriali e delle conseguenti ricadute occupazionali, prescinde, in un certo qual



modo, dal mero risultato economico aziendale, che deve comunque garantire la "sopravvivenza operativa".

Appare infatti evidente che la Società, in virtù delle elevate competenze acquisite nella pianificazione e realizzazione di importanti e complesse opere nel settore della valorizzazione e bonifica delle aree industriali e in quello della realizzazione di infrastrutture, ha come "mission", aldilà dei risvolti ed impatti sul conto economico, quella di portare a termine i processi di trasformazione territoriale nei tempi e costi preventivati, rispettando rigorosamente tutti gli adempimenti burocratici e gli indirizzi formulati dagli Enti pubblici interessati.

Qui di seguito si elencano i più importanti avvenimenti che hanno contraddistinto l'esercizio 2012.

Stipula contratto preliminare di compravendita con Ikea Italia Retail Srl

La lunga trattativa con Ikea Italia Retail S.r.l. ha portato, a fine luglio 2012, alla stipula del "Contratto preliminare condizionato di compravendita" che ha comportato l'incarico a Sviluppo Genova dello svolgimento di una serie di attività (in parte già sviluppate o in corso a fine 2012) relativamente a:

- completamento delle pratiche amministrative e burocratiche volte ad ottenere, da parte degli Enti pubblici competenti, l'approvazione dell'ampliamento della superficie di vendita dell'attuale insediamento IKEA, dell'area parcheggi, magazzino, ecc., mediante il rilascio dei pertinenti titoli urbanistici, edilizi e commerciali;
- predisposizione degli elaborati tecnici (progettazione, collaudo, validazione, capitolato lavori, gara d'appalto, ecc.) inerenti in estrema sintesi:
 - la demolizione dei due edifici industriali fatiscenti presenti sull'area;
 - lo sbancamento di parte dell'area per l'ampliamento del parcheggio sotterraneo;
 - lo smaltimento del terreno e dei detriti;

- lo spostamento di un tratto del canale di drenaggio urbano e della rete nera consortile.

Il prezzo del complesso immobiliare che Ikea corrisponderà a Sviluppo Genova al termine dei lavori (contrattualmente fissato per la fine dell'anno 2014, salvo le proroghe previste contrattualmente), e subordinatamente all'ottenimento, entro la fine del primo semestre 2013 delle titolarità edilizie e commerciali concordate, è stato fissato in complessivi 15.550.000 Euro (8.350.000 Euro a fronte della compravendita del complesso immobiliare e 7.200.000 Euro per i lavori sopramenzionati) di cui il 50% già erogato anticipatamente a fronte del rilascio di fideiussione bancaria. Il contratto prevede inoltre l'assegnazione ad Ikea di un'opzione, da esercitarsi entro 90 giorni dall'ottenimento del permesso di costruire, per affidare a Sviluppo Genova ulteriori opere aggiuntive (lavori di sbancamento e smaltimento terreni su una porzione di area già di proprietà Ikea) per ulteriori 2.500.000 Euro.

Anche se gli accordi con Ikea prevedono che la validità del contratto, condizionata al parere favorevole del loro Comitato c.d. Ingka, previsto nella prima metà di giugno 2013, si è ritenuto opportuno contabilizzare già nel Bilancio 2012 i margini di competenza sulla commessa Ikea Italia, in quanto:

- il management Ikea ha fatto presente che si tratta dell'ultimo di una serie di Comitati (a livello italiano l'investimento è già stato autorizzato) necessari, per loro procedure interne, a dare il formale via libera all'operazione immobiliare;
- il Comitato Ingka, presieduto dal loro Azionista di riferimento, si riunisce solo ogni 6 mesi (giugno e dicembre) per riepilogare e approvare tutti gli investimenti a livello mondiale del Gruppo. La riunione viene considerata solo un atto "formale" che segue le decisioni già prese da quattro precedenti Comitati (tenuti a livello Italia ed Europa);
- Ikea Italia ha già finanziariamente sostenuto direttamente costi di rilievo su tale operazione immobiliare (es. progettazioni, rilievi, sondaggi, adempimenti burocratici, ecc.) ed ha già erogato a Sviluppo Genova, a titolo di caparra

confirmatoria, il 50% del prezzo complessivo concordato (Euro 7.775.000), oltre che sulla compravendita dell'area anche sui lavori (demolizione e sbancamento terreno) ancora da effettuare;

- Sviluppo Genova ha formalmente ottemperato a tutti gli impegni presi.

Il rischio del vincolo ancora esistente è pertanto considerato remoto.

Lavori nell'area ex Ilva di Ge-Cornigliano

Nell'esercizio 2012 le principali attività svolte sulle aree ex Ilva di Ge-Cornigliano sono state:

- Il significativo avanzamento (37% a fine 2012) dei lavori della nuova strada urbana di scorrimento a mare (valore appaltato pari a 68,5 milioni di Euro);
- il completamento dei lavori Anas di viabilità in sponda destra sul Polcevera (primo sublotto);
- il sostanziale completamento della bonifica bellica in sponda destra del Polcevera e l'avvio in corso di quella in sponda sinistra;
- la prosecuzione ed il completamento di importanti bonifiche ambientali di alcune aree (AUC II) e delle ultime residue demolizioni industriali tra cui si segnala per importanza quello della c.d. torre piezometrica;
- il completamento dei lavori relativi alla riqualificazione urbana, restauro e risanamento conservativo di Villa Serra a Ge-Cornigliano.

Studio di fattibilità inerente il recupero e la valorizzazione di due aree industriali dismesse site a Cogoleto

La Società, su sollecitazione del Comune di Cogoleto, ha effettuato nel 2012 un approfondito studio di fattibilità – eseguito su incarico di un Gruppo privato proprietario di un'area industriale a Cogoleto – volto al recupero di due aree industriali dismesse. Con il Comune di Cogoleto si è poi proceduto alla stipula (2/2013) di un Protocollo d'Intesa in cui è stato concordato l'impegno della Società a condividere con quest'ultimo i contenuti dello studio di fattibilità e l'espresso gradimento e invito del Comune, nei confronti di eventuali soggetti privati che

6 

effettueranno l'operazione, ad affidare a Sviluppo Genova l'elaborazione della documentazione tecnica-progettuale finalizzata al buon esito dell'operazione. Tale investitura riveste particolare importanza, non tanto per la sua entità, ma per le positive ricadute professionali che potrebbe derivare alla Società nei prossimi esercizi.

Area ex-Colisa

In merito all'area di proprietà denominata ex Colisa (circa 80.000 mq. a Genova-Campi), acquistata dalla Società nel luglio 2010 - in seguito ad un pregresso impegno vincolante - dall'Autorità Portuale di Genova, per un importo di circa 4,6 milioni di Euro - già bonificata e destinata, sulla base del P.U.C. approvato dal Comune, ad insediamento industriale/commerciale - la Società ha, in seguito alle reiterate richieste da parte di Società Autostrade di affittare l'area per un periodo di 8/10 anni per insediarvi il cantiere principale dei grossi lavori autostradali relativi alla c.d. "Gronda", in un primo tempo sospeso alcune ipotesi di utilizzo del territorio. La proposta è stata valutata positivamente in quanto, oltre al competitivo canone di affitto ed alle opere infrastrutturali che saranno effettuate dal locatore sull'area (strada di accesso, murature, asfaltature, ecc.), vi è la possibilità di ottenere, in accordo con il Comune, anche altri significativi incarichi (delocalizzazione delle famiglie residenti sul percorso autostradale - bonifiche ambientali - ecc.).

A tal fine occorre segnalare l'incarico ricevuto da alcuni imprenditori privati, la cui attività commerciale interferisce con i lavori della c.d. Gronda, per assisterli nella contrattazione con Società Autostrade, in merito all'ammontare dell'indennità di esproprio, e per gestire la loro dislocazione in altri locali della zona.

Nel corso del 2012, in virtù di un prolungamento dei tempi autorizzativi ai lavori della "Gronda" da parte degli Enti competenti, la Società, onde evitare di rimanere senza possibilità alternative, ha predisposto uno studio di massima per l'utilizzo dell'area come parco acquatico (attività ludiche — centro benessere — sport), tipologia di investimento che ha riscontrato un enorme successo in Germania. Al

momento la possibilità di un utilizzo in tal senso è sotto approfondito esame da parte di una delle principali società internazionali operanti nel settore.

.....

Oltre agli avvenimenti precedentemente descritti, prima di passare ad illustrare l'andamento gestionale dell'esercizio in esame si riepilogano, sinteticamente ed in ordine cronologico, i fatti più salienti portati all'esame del Consiglio di Amministrazione, che hanno contraddistinto il corso del 2012:

FEBBRAIO 2012:

- con riferimento al Contratto di Mandato (rinnovato lo scorso esercizio per il triennio 2011-2013) in essere tra Sviluppo Genova e Società per Cornigliano S.p.A. viene approvato il Piano Annuale delle attività previste per il 2012 con la descrizione degli impegni, del fatturato e dei pagamenti, nonché l'aggiornamento del cronoprogramma degli interventi ad oggi pianificati;

MARZO 2012:

- approvazione del Progetto di Bilancio chiuso al 31.12.2011 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 2011 che non segnala particolari anomalie;

MAGGIO 2012:

- viene autorizzata la firma di un Accordo Preliminare con Ansaldo STS e D'Appolonia che prevede l'elaborazione congiunta di una proposta di project finance da presentare al Comune di Genova, ai sensi e per gli effetti dell'art. 153 comma 19 del D. Lgs. 12

8


Aprile 2006 n. 163, in merito alla possibile estensione della attuale linea metropolitana da Brignole a Piazza Martinez e successivamente a S. Martino.

La bozza di Accordo prevede la partecipazione di Ansaldo STS in qualità di costruttore e operatore d'esercizio, di Sviluppo Genova in qualità di co-progettista delle opere di riqualificazione e valorizzazione immobiliare e di D'Appolonia in qualità di co-progettista delle opere civili, infrastrutturali e impiantistiche necessarie al sistema di trasporto su rotaia;

- viene presentato un preconsuntivo economico relativo all'esercizio 2012 che chiude con un risultato prima delle imposte di sostanziale pareggio.

LUGLIO 2012:

- vengono illustrati i punti salienti del contratto preliminare di compravendita con IKEA, nei termini riferiti in precedenza;
- viene accettata, dopo lunga trattativa, una proposta irrevocabile d'acquisto (750.000 Euro - pagamento dilazionato in 3 anni a tranches dietro rilascio di fidejussione bancaria) di due lotti di terreno edificabili, facenti parte del Polo Produttivo di Isolabuona a Ronco Scrivia. La stipula del rogito, prevista nel luglio 2013, è condizionata all'ottenimento da parte del Comune di Ronco di una variante progettuale e al fatto che l'impresa acquirente abbia i requisiti richiesti -dalla normativa c.d. Obiettivo 2;

- si informa il Consiglio di aver ricevuto dal Consorzio COCIV, in qualità di General Contractor incaricato da Rete Ferroviaria Italiana (R.F.I.) della realizzazione dei lavori ferroviari tratta AV/AC Terzo Valico dei Giovi, una comunicazione riguardante l'occupazione d'urgenza di un'area di proprietà di complessivi circa 9.267 mq. a Ge - S.Quirico, al momento inutilizzata, prefissando un'indennità di esproprio di circa 57.000 Euro.

La Società ha riscontrato tale comunicazione evidenziando, fra le varie cose, che il complesso è stato oggetto di attività progettuali finalizzate all'ampliamento del comparto produttivo esistente, riservandosi pertanto di definire la quotazione economica di tutto il complesso immobiliare mediante una perizia sul reale valore dell'area in maniera tale da fare una richiesta al Consorzio COCIV supportata da un parere esterno;

- con riguardo all'appalto della c.d. "strada a mare" viene riferito che si sono conclusi i lavori della Commissione per l'accordo bonario, promosso in esito all'iscrizione a libro di riserve, da parte dell'Appaltatore, di importo superiore al dieci per cento del valore del contratto. La Commissione ha registrato sulle singole riserve (pari a complessivi circa 10 milioni di Euro) una considerevole distanza tra le posizioni espresse dai Commissari. Il Presidente ha esperito un tentativo di formulazione di una proposta conclusiva, di natura equitativa, per una somma complessiva di Euro 1.500.000 che non è stata accolta dagli altri due membri della commissione.
- viene illustrato il Piano Previsionale 2013-2015 che, oltre a fornire un'informativa sulle strategie e sulle prospettive di sviluppo, mostra i risultati attesi dalle attività in portafoglio, da quelle considerate di probabile acquisizione e da quelle presunte. Negli anni di Piano il risultato economico, considerata una sola commessa di nuova acquisizione e la (probabile) locazione dell'area Colisa a Società Autostrade, resta in sostanziale equilibrio;
- a riscontro dei rilievi ricevuti da parte dell'Organismo di Vigilanza, viene affidato a Rina Services (società che aveva già coadiuvato Sviluppo Genova nella stesura della documentazione necessaria ai sensi del Dlgs. 231/2001) l'aggiornamento del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo in essere e l'inserimento di nuove procedure relative ai nuovi reati introdotti (ambientali, in materia del diritto d'autore, di ostacolo alla giustizia, di criminalità organizzata) dal Decreto.



SETTEMBRE 2012

- si riferisce in merito alla chiusura della trattativa con Ikea Italia Retail S.r.l. che ha portato in data 30 luglio c.a. alla stipula del "Contratto preliminare condizionato di compravendita" di cui abbiamo ampiamente riferito nella parte introduttiva della relazione;

OTTOBRE 2012

- in merito all'operazione di valorizzazione e recupero dell'area industriale dismessa a Cogoleto c.d. ex Tubighisa (circa 54.000 mq. limitrofi al mare di proprietà del Gruppo Saint Gobain) e quella di un terreno confinante (circa 39.000 mq.) viene segnalato l'ottenimento di un incarico per l'elaborazione di un articolato studio di fattibilità sull'utilizzo dell'area, da condividere con i competenti Enti territoriali coinvolti nel processo approvativo.

L'accordo prevede poi, se l'operazione immobiliare dovesse proseguire, l'effettuazione da parte di Sviluppo Genova di tutte le attività tecnico-amministrative e progettuali;

- viene presentata la situazione extra-contabile di bilancio chiusa al 30 giugno 2012 che rileva una perdita ante imposte di circa 0.1 milioni di Euro. Ciononostante si prevede, come già avvenuto lo scorso esercizio, di chiudere il conto economico 2012 con un risultato di sostanziale pareggio.

DICEMBRE 2012

- con riferimento al contenzioso con l'ATI appaltatrice dei lavori della c.d. "strada a mare" successivamente all'infruttuoso tentativo di composizione tramite "accordo bonario" la Società, anche al fine di evitare il protrarsi di contenziosi che potrebbero pregiudicare il buon esito dei lavori (aumento del valore del contenzioso correlato alla natura evolutiva di alcune riserve - irrigidimento delle posizioni dell'impresa nella gestione delle problematiche di cantiere - conseguente protrarsi e dilatarsi dei tempi di



esecuzione dell'opera – ampliamento delle attività di bonifica bellica in sponda sinistra
- rischio di soccombenza in giudizio di valore indeterminato) ha ritenuto di intraprendere un tentativo di conciliazione per una transazione tombale delle riserve ad oggi iscritte (circa 16 milioni di Euro pari al 31% del valore delle opere) e per una tutela (per quanto possibile e legittimo) anche per le future lavorazioni;

Si è pertanto definita una proposta di transazione per un importo complessivo fatto pari a Euro 4.246.022,99 che prevede per l'ATI appaltatrice, oltre alla completa rinuncia alle pretese contenute nelle riserve ad oggi iscritte nel registro di contabilità, un impegno vincolante sia sui tempi contrattuali, sia su ulteriori pretese di maggiori compensi per la realizzazione dei restanti lavori fino alla loro conclusione.

E' stato pertanto condiviso il testo della "Scrittura Privata di Transazione" da sottoporre all'impresa, senza possibilità da parte di quest'ultima di apportare sostanziali emendamenti, con la clausola che l'efficacia di tale atto viene vincolata all'approvazione delle mandanti Società per Cornigliano e ANAS;

- con riferimento all'art. 6.1 del Contratto di Mandato (in vigore per il triennio 2011-2013) in essere con Società per Cornigliano S.p.A., viene presentata una sintesi del Piano Annuale delle attività previste per il 2013, con la descrizione degli impegni (importo lavori assegnati in corso d'anno), del fatturato e dei pagamenti;
- vengono attribuite, così come previsto dalla recente normativa (art. 14 della Legge di Stabilità 12/11/2011 n. 183), al Collegio Sindacale le funzioni di Organismo di Vigilanza per il triennio 2013-2015;
- dopo aver espletato una gara tra le quattro primarie società di revisione l'incarico di certificazione volontaria del bilancio d'esercizio per il triennio 2012-2014 viene affidato alla PriceWaterhouseCoopers;

- a causa di una rivisitazione del progetto di ampliamento del centro commerciale di Campi e del relativo budget economico è stata richiesta da parte di Ikea una modifica delle tempistiche contrattuali dal 15/12/2012 alla seconda metà del mese di giugno 2013. Tale necessità scaturisce dal fatto che il loro ultimo Comitato Autorizzativo da parte della capogruppo svedese INGKA Holding B.V. - a cui partecipa anche il loro Azionista di riferimento e che ha l'ultima voce in capitolo su tutti gli investimenti a livello mondiale – si riunisce ogni sei mesi e pertanto gli affinamenti progettuali in corso e i conseguenti riflessi economici sui costi che ne scaturiscono, non consentono alla direzione tecnica di Ikea Italia di predisporre in tempo utile la documentazione per il comitato c.d. INGKA, già convocato per i primi giorni di dicembre 2012.



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 2012 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.
	2012	2011	Var.	%
Dati reddituali				
Valore della produzione	26.729	22.134	4.595	21
Margine operativo lordo (*) – EBITDA	573	491	82	17
Risultato operativo – EBIT	568	464	104	22
Ammortamenti e svalutazioni	5	27	(22)	(81)
Provenii (oneri) finanziari	(429)	(276)	(153)	(55)
Utile (perdita) dell'esercizio	0.4	3	(2,6)	(87)
Cash-flow (**)	8.737	(8.701)	17.438	200
Dati patrimoniali e finanziari				
Capitale sociale	5.164	5.164	=	=
Patrimonio netto	4.245	4.245	=	=
Disponibilità nette (indeb.netto) (**)	(8.045)	(16.782)	8.737	52
Dipendenti al 31.12 (n.)	26	25	1	4

(*) comprensivo degli oneri diversi di gestione.

(**) il decremento è legato all'anticipo di 7.775.000 Euro ricevuto da Ikea.

INDICI PATRIMONIALI ED ECONOMICI

Si evidenziano di seguito alcuni fra i più significativi indici patrimoniali ed economici ottenuti nell'arco del 2012 e confrontati con quelli del 2011.

Indici Finanziari ed Economici Dati in Euro Migliaia		
	31/12/2012	31/12/2011
Grado di indebitamento finanziario	2,0	3,9
ROE (Risultato Netto/Mezzi Propri)	/	/
ROS (Risultato Operativo/Ricavi Operativi)	2,1%	2,1%

SITUAZIONE DELLA SOCIETA' E ANDAMENTO DELLA GESTIONE

I ricavi conseguiti dalla società nel corso del 2012, pari a circa 26.7 milioni di Euro (2011: circa 13.3 milioni di Euro), sono totalmente attribuibili alle attività di demolizione, bonifica ed infrastrutturazione sviluppate a Ge-Cornigliano per conto delle mandanti ANAS e Società per Cornigliano, nonché al completamento del progetto preliminare della "Sopraelevata Portuale", fatturato anch'esso a quest'ultima ma svolto per conto dell'Autorità Portuale di Genova.

Nell'esercizio in esame le principali attività sviluppate sulle aree ex Ilva di Ge-Cornigliano sono state:

Strada urbana di scorrimento a mare (importo a base d'asta di 102 milioni Euro aggiudicata per 68 milioni di Euro).

- concluse tutte le attività di demolizione e la bonifica bellica delle aree di sponda destra del Polcevera;

- iniziata l'attività di bonifica bellica delle aree in sponda sinistra del Polcevera (aree di Sampierdarena);
- completate tutte le opere in carpenterie metallica e strutture del ponte sul Polcevera, del viadotto lato ponente e delle sue rampe di collegamento;
- terminato e collaudato il ponte di cantiere sul torrente Polcevera;
- sono stati sostanzialmente finiti i lavori relativi al nuovo collettore fognario di valle (adeguamento rio Roncallo);
- in fase di completamento la progettazione esecutiva del c.d. lotto 10 (proseguimento della strada da piazza Savio al casello autostradale di Genova Aeroporto) e dell'ampliamento di Lungomare Canepa;
- in fase di approvazione da parte degli Enti la progettazione definitiva dei lavori di sponda sinistra del Polcevera.

Per quanto concerne invece gli interventi sulle altre aree ex Ilva e sulla rivalutazione del quartiere di Cornigliano si registra:

- la prosecuzione ed il completamento di importanti e complesse bonifiche ambientali di alcune aree;
- l'effettuazione delle ultime residue demolizioni industriali tra le quali si segnala per importanza quella della c.d. "torre piezometrica";
- la riqualificazione urbana inerente il restauro e risanamento conservativo di Villa Serra i cui lavori, iniziati a fine 2010, sono stati completati;
- la progettazione della riqualificazione dei giardini Melis e del restauro del ninfeo di villa Serra.

Occorre ricordare che nonostante il raddoppio dei ricavi, rispetto al 2011, la tipologia di fatturazione alla committente Società per Cornigliano (il costo dei lavori e servizi esterni sono riaddebitati alla pari, così come quello del personale impiegato sulla commessa, che viene però "ricaricato" di una predefinita percentuale ad indennizzo delle spese generali e per il conseguimento di un lieve margine) determina comunque dei risultati che nella fattispecie rimangono, in un certo qual modo, non direttamente collegati al fatturato conseguito in quanto l'impegno di personale interno risulta sostanzialmente allineato a quello rilevato lo scorso esercizio.

Fa eccezione a questa regola l'attività di progettazione preliminare della "Sopraelevata Portuale", sempre fatturata a Società per Cornigliano, che ne addebita poi il costo ad Autorità Portuale di Genova.

Tale commessa, iniziata in precedenti esercizi poi sospesa e terminata nei primi mesi del 2012, che ha consuntivato per l'esercizio in esame un valore della produzione pari a circa Euro/000 242, ha avuto un buon margine in virtù anche di un accordo transattivo raggiunto con lo studio esterno che ha eseguito il progetto.

oooooooooooooooooooooooooooo

Oltre a quanto già ampiamente descritto nelle premesse sulla commessa Ikea, l'attività sviluppata nel corso del 2012 ha riguardato principalmente la predisposizione di tutta la complessa documentazione tecnico-amministrativa volta all'ottenimento, da parte degli Enti pubblici preposti, della licenza edilizia necessaria per procedere all'ampliamento dell'attuale centro commerciale.

oooooooooooooooooooooooooooo

R

Per quanto concerne invece le due note operazioni immobiliari della c.d. ex Cartiera di Voltri e di Ronco Scrivia - i cui lavori sono stati effettuati in precedenti esercizi utilizzando anche i contributi a fondo perduto concessi sulle aree depresse (c.d. Obiettivo 2) - si registra per quest'ultima il ricevimento, dopo lunga trattativa, di una proposta irrevocabile d'acquisto - sulla quale il Consiglio di amministrazione della Società (luglio 2012) si è favorevolmente espresso - di due lotti di terreno edificabile per un prezzo, che approssima il loro valore a libro, di 750.000 Euro.

Il rogito su richiesta dell'acquirente, che ha già versato 50.000 Euro di caparra, sarà stipulato entro il luglio 2013 mentre il pagamento del saldo sarà procrastinato nel tempo (3 anni) ma garantito con fideiussione bancaria.

In merito alle due operazioni immobiliari occorre sottolineare il persistere, anche nel 2012, di una situazione di grave crisi del mercato immobiliare e della piccola/media imprenditoria aggravata, oltre che dalla penuria di liquidità registrata dal settore industriale, soprattutto dalla rigidità da parte del sistema bancario nella concessione di finanziamenti a medio-lungo termine alla piccola e media impresa.

A ciò bisogna poi aggiungere i vincoli richiesti dalla normativa utilizzata per ottenere la concessione di finanziamenti a fondo perduto (c.d. Obiettivo II) che prevede la cessione (per un periodo di 10 anni dalla data di completamento dei lavori) dei locali/aree industriali solo a particolari tipi di imprese (piccola e media impresa artigianale).

Sulle due commesse iscritte alla voce "Rimanenze", per le quali due recenti perizie esterne attestano l'adeguatezza del valore contabilizzato con quello di mercato, si registra:

Cartiera di Voltri

A fine 2012 la situazione complessiva della commessa (valutata al costo al netto del contributo e già svalutata in passato per circa 360 mila Euro) si può così riassumere:

Euro/000

Rimanenze al netto dei contributi 31.12.11	3.669
Costi sostenuti nel 2012	33
Rimanenze al netto dei contributi 31.12.12	3.702

Ronco Scrivia

Completate le ultime opere "condominiali" di sistemazione viabilità e verde pubblico.

Il progetto, consistito nella urbanizzazione di un'area di superficie lorda utile di circa 30.000 mq. (comprensivo di capannoni a destinazione d'uso produttiva) e di circa 19.000 mq di piazzali, risulta suddiviso in 6 lotti, di cui uno ceduto a luglio 2010 e altri due oggetto della sopramenzionata offerta irrevocabile d'acquisto.

R

La commessa (valutata al costo al netto dei contributi) ha avuto a fine 2012 la seguente movimentazione:

Euro/000	
Rimanenze al netto dei contributi 31.12.2011	3.483
Costi sostenuti nel 2012	115
Rimanenze al netto dei contributi 31.12.2012	3.598

I prezzi di vendita appaiono sostanzialmente in linea con quelli applicati in altre zone della vallata anche se non particolarmente concorrenziali con quelli di aree industriali site nel basso alessandrino, cedute a prezzi più competitivi (considerata la situazione morfologica dei terreni) e accompagnate da alcune agevolazioni finanziarie concesse dalla Regione Piemonte.

Occorre però sottolineare che:

- con le sopramenzionate cessioni e il conseguente avvio dei lavori di edificazione l'area, dopo i primi insediamenti industriali (il terreno ceduto nel 2010 non è stato ancora oggetto di costruzione a causa della crisi che ha di fatto rallentato gli investimenti dell'acquirente), risulterà sicuramente più appetibile;
- i vincoli di destinazione imposti da Obiettivo 2 (in decadenza a fine 2017) rappresentano un grosso ostacolo alle vendite in quanto alcuni contatti avvenuti con grosse realtà industriali, che volevano costruire dei magazzini logistici nell'area, non si sono concluse perché le aziende non possedevano i requisiti richiesti dalla normativa.

Bisogna comunque considerare che:

- Ronco Scrivia si trova a meno di 30 minuti dal centro di Genova;
- i terreni sono collocati all'uscita del casello autostradale;
- l'area è già pronta per l'insediamento industriale;

- non vi sono terreni di dimensioni analoghe sia nel territorio genovese che nel comprensorio della Valle Scrivia e comunque le poche aree già predisposte per un insediamento industriale (comunque di minore superficie e site in zone periferiche della città a traffico elevato) hanno prezzi molto più elevati.

Tutto ciò fa comunque ritenere reali le possibilità di vendita dell'area, perlomeno ad un prezzo che consenta il recupero dei costi sostenuti, una volta terminata l'attuale generalizzata fase di crisi economica.



ANDAMENTO PATRIMONIALE E FINANZIARIO

Rispetto allo scorso esercizio, per quanto concerne il "capitale circolante", si segnala l'incremento dei crediti (+58%) e dei debiti (+70%) commerciali dovuto quasi esclusivamente alla maggiore attività effettuata a fine 2012 per conto di Società per Cornigliano.

Al 31 dicembre 2012, in virtù della caparra confirmatoria pari a 7.775.000 Euro versata da Ikea (settembre 2012) per l'acquisto del complesso di Ge-Campi, l'indebitamento finanziario netto della Società si attesta a 8.045.432 Euro (-52% rispetto al 31/12/2011).

Tale situazione di indebitamento a breve è comunque destinata a ridursi significativamente in seguito alla possibile conversione in mutuo ipotecario di 4 milioni di Euro ottenuti per l'acquisto dell'area ex Colisa, il cui rimborso potrebbe essere "fronteggiato" dal canone di affitto ad Autostrade e di ulteriori 0.7 milioni di Euro relativi alla vendita di due lotti di terreno a Ronco Scrivia;

Depurando dall'indebitamento a breve tale situazione ci si attesta su un valore di circa 4 milioni di Euro, sostanzialmente originato dalle operazioni immobiliari di Voltri e Ronco Scrivia, di cui abbiamo riferito in precedenza, il cui valore immobiliare (recentemente periziato) si aggira sui circa 8 milioni di Euro.

Al 31 dicembre 2012 si rileva la concessione di fidi bancari sul breve per circa 14.1 milioni di Euro, di cui circa 4 milioni di Euro (IVA esclusa) utilizzati per l'acquisto dell'area industriale c.d. ex Colisa di cui abbiamo riferito.

PERSONALE E ORGANIZZAZIONE

L'organico, al 31 dicembre 2012 risultava pari a 26 unità (2011: 25 unità), così costituito:

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

Il numero medio dei dipendenti nel periodo è stato pari a 25.17 unità.

E' sempre in corso la causa promossa presso il Tribunale Civile di Genova, Sezione lavoro, da parte del precedente Direttore Amministrativo avverso il suo licenziamento per giusta causa (contestazione disciplinare), avvenuto con decisione, basata su pareri legali, da parte del Consiglio di Amministrazione della Società nel gennaio 2009. Nel corso del 2012 sono stati sentiti tutti i testimoni proposti dalle due parti e al momento la causa è in fase di dibattito finale.

Occorre sottolineare che per le stesse motivazioni che hanno portato al suo licenziamento è stato aperto un procedimento penale, da parte della Procura della Repubblica, che ha coinvolto anche l'ex Amministratore Delegato e un'impiegata della Società.

La Società ritiene, sempre su indicazioni pervenute dai suoi legali, il licenziamento legittimo e infondate le pretese del ricorrente.

Il costo del lavoro è lievitato di una percentuale pari al 13% sostanzialmente in seguito:

- all'assunzione (gennaio 2012) di un esperto architetto, necessario per seguire tecnicamente tutte le varie nuove iniziative immobiliari perseguite per le quali la Società sta predisponendo studi di massima;
- al rientro, nel secondo semestre dell'anno e dopo un lungo periodo di aspettativa legato a un incarico pubblico, di un ingegnere che ha ripreso la sua qualifica di quadro;

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 via via ampliata sul piano territoriale e funzionale.

L'evoluzione dell'ordinamento comunitario e nazionale ha comportato che la natura di società mista pubblico/privata crei dubbi sulla possibilità di prevedere da parte di Soggetti Pubblici – anche Soci – l'affidamento diretto alla Società di attività proprie della sua mission, e coperte dal suo know how, in considerazione del fatto che la Società:

- i) non può definirsi in house;
- ii) non ha scelto i Soci privati con procedura concorrenziale.

Tale difficoltà si è quanto meno in parte ovviata con l'applicazione dell'art. 12, Legge Regionale n. 31/2007, che ammette la cooperazione tra Amministrazioni aggiudicatrici, quale Sviluppo Genova, in quanto organismi di diritto pubblico.

In particolare la norma:

- al comma 1 prevede espressamente il "favor" per le forme di aggregazione e cooperazione tra le amministrazioni aggiudicatrici per l'esercizio di funzioni in materia di appalti;
- al comma 2 indica i principi a cui tali forme devono conformarsi (efficienza, efficacia, economicità e razionalizzazione delle spese);
- al comma 3, ed in funzione degli obiettivi del comma 1, consente la stipula tra amministrazioni aggiudicatrici volte a regolare ogni elemento utile alla programmazione, progettazione, affidamento, esecuzione e/o collaudo, ivi compresa la istituzione di centrali di committenza.

Ciò premesso, in relazione alla sua mission ed al suo know how Sviluppo Genova – soggetto partecipato da Soggetti Pubblici – è in grado di collocarsi come regista e “facilitator” per tutte le operazioni a regia pubblica di grandi trasformazioni territoriali conseguenti alla riconversione e valorizzazione di aree produttive, di complessi immobiliari, di bonifica, ecc. e di tutte le problematiche che ne derivano.

AZIONI PROPRIE

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

RICERCA E SVILUPPO

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

SICUREZZA SUL LAVORO

La responsabilità degli aspetti relativi alla sicurezza sul lavoro e all'osservanza della normativa in materia di tutela dell'ambiente, su tutte le attività della Società, viene svolta da un responsabile alle dirette dipendenze dell'Amministratore Delegato, mentre l'attività di coordinamento della sicurezza nei cantieri è stata affidata a professionisti esterni.

Per i dipendenti di Sviluppo Genova S.p.A. e nei cantieri seguiti dalla Società non si sono registrati incidenti o infortuni significativi sul lavoro nel corso dell'anno 2012.

TRATTAMENTO DATI SENSIBILI E SICUREZZA DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del decreto legislativo n. 196 del 2003, in materia di protezione dei dati personali, gli Amministratori danno atto che la Società si è adeguata alle misure in materia, alla luce delle disposizioni introdotte dal decreto medesimo, secondo i termini e le modalità ivi indicate.

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

DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE

I rischi cui la Società è esposta sono riconducibili alle seguenti macrocategorie:

- Rischi operativi:

per attenuare i rischi di tale natura, cioè di perdite derivanti da inefficienze di persone, processi e sistemi, compreso il rischio di frode e di errori dei dipendenti e dei c.d. "outsourcer", nonché per assicurare condizioni di correttezza e trasparenza nella conduzione degli affari e delle attività aziendali, la Società che nell'anno 2009 aveva svolto, avvalendosi di una Società specializzata, una corposa attività di rivisitazione del proprio sistema di procedure e controlli interni al fine di ottemperare ai dettami del D.Lgs. 231/2001 - tale lavoro ha portato all'approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione del dicembre 2009, di un "Codice Etico" e di un "Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo" che regolano in maniera chiara e puntuale il regime delle responsabilità amministrative a carico della Società e delle persone fisiche che commettono dei reati connessi all'interesse dell'azienda - si è dotata, sin dall'esercizio 2010, di un competente Organismo di Vigilanza che ha vigilato sulla corretta applicazione delle procedure aziendali nel triennio 2010-2012.

Con il rinnovo di tale organismo l'incarico per il triennio 2013-2015, in linea con gli indirizzi seguiti dalle altre società pubbliche, è stato attribuito - come consentito dalla recente normativa (Art. 14 della Legge 12/11/2011 n. 183 c.d. Legge di Stabilità) - al Collegio Sindacale.

Attribuendo all'Organismo di Vigilanza le funzioni ed i poteri individuati nel Dlgs. 231/2001 e nel Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo adottato dalla Società sin dal dicembre 2009, Sviluppo Genova ritiene di aver fortemente contribuito a migliorare la propria Corporate Governance, limitando al minimo il rischio dei reati all'interno della Società.

Nel corso del 2012 si è proceduto, con l'ausilio di una società specializzata, all'aggiornamento e rivisitazione delle proprie procedure interne:

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

- **Rischi di mercato:**

il prosieguo anche nel 2012 della grave crisi economica, che si è riflessa in particolare modo sul mercato immobiliare rivolto al settore delle piccole e medie imprese, nonché la stretta di accesso al credito e la lievitazione dei tassi di interesse portata avanti dagli istituti bancari in questo ultimo biennio, come già riferito nella parte introduttiva della Relazione, hanno avuto la loro negativa influenza sull'andamento finanziario ed economico per quanto concerne sia:

- il realizzo delle due (Ronco Scrivia e ex Cartiera di Voltri) operazioni immobiliari in portafoglio (si rimanda al commento riportato nel paragrafo "andamento della gestione");

- l'avvio di nuove operazioni immobiliari in quanto, anche se le stesse presentano una buona redditività, gli investitori (operatori immobiliari, imprese edili, banche specializzate, ecc.) hanno al momento congelato tutti gli investimenti nel settore dell'edilizia in attesa di una ripresa del mercato.

Per tutti i motivi ampiamente descritti in precedenza i rischi sull'attività volta relativamente all'ampliamento commerciale di Ikea ed alla locazione dell'area ex Colisa ad Autostrade (quest'ultima non determina comunque nessun effetto sul bilancio 2012) si possono, alla luce delle attuali conoscenze, considerare rispettivamente improbabili e possibili.

- **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;
- di una c.d. "Commissione di Garanzia" (costituita da due illustri avvocati e un ex magistrato) i cui membri, oltre a partecipare attivamente a tutti i Consigli di Amministrazione ed all'attività aziendale, vengono contattati nei casi in cui si necessita di chiarimenti normativi-procedurali.

La Commissione fornisce poi un supporto operativo reale e costante durante tutte le fasi della procedura di assegnazione lavori, garantendo il rispetto delle leggi e delle regole nell'intricata materia degli appalti pubblici.

OBIETTIVI E POLITICHE PER LA GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO

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

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

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

- rischio di prezzo (di acquisto e vendita): a fronte del quale non ricorre a specifiche operazioni di copertura in quanto, considerando la tipologia dei lavori aziendali, il rischio è gestito nel normale corso dell'attività.
- rischio sui tassi di interesse: i finanziamenti effettuati dalla Società sono esclusivamente a tasso variabile (euribor+spread).
- rischio di credito: per fronteggiare eventuali insolvenze sui crediti commerciali, la Società opera con controparti primarie o comunque ne valuta il merito di credito.
- rischio di liquidità: presenta linee di fido e capacità di finanziamento che limitano tale rischio.
- fair value: la Società non si avvale dell'uso di strumenti finanziari derivati di copertura di cui ai sensi dell'art. 2428, comma 6-bis c.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Per quanto concerne le attività in "portafoglio", nel corso del 2013 (il Contratto di Mandato con Società per Cornigliano scade a fine 2013) e nel biennio successivo (in minore misura nel 2015), proseguiranno i lavori svolti sulle aree ex Ilva, con particolare riguardo:

- i lavori della nuova strada urbana di scorrimento a mare sono previsti terminare nel luglio 2014;
- i lavori di raccordo della strada a mare da Piazza Savio al casello autostradale di Ge-Aeroporto saranno assegnati nei prossimi mesi e sono previsti terminare nel 2015;
- dopo l'ultimazione della progettazione dell'ampliamento a sei corsie della strada di Lungomare Canepa saranno espletate le procedure di gara per l'affidamento dei lavori che dovrebbero partire nell'ultimo trimestre 2013;
- i lavori di pertinenza Anas di viabilità in sponda destra sul Polcevera (primo sublotto) sono praticamente terminati, così come la progettazione esecutiva del secondo e terzo sublotto, i cui lavori sono previsti partire nel corso del secondo semestre 2014;
- nel corso del 2013 e 2014 proseguiranno le importanti attività di bonifica ambientale dell'area c.d. Sottoprodotti;
- i lavori di riqualificazione urbana inerenti il restauro e risanamento conservativo di Villa Serra sono terminati, nel 2013 si procederà ad assegnare i lavori di ripristino del ninfeo e dei giardini Melis.

Per quanto concerne l'ampliamento del centro commerciale Ikea nel prossimo biennio inizieranno e si completeranno, nel secondo semestre 2013, i lavori di demolizione e smaltimento detriti dei due edifici presenti sull'area, mentre la partenza dei lavori di scavo, la cui durata è stimata di 10 mesi, è prevista nei primi mesi 2014.

Alla luce della ridefinizione della "mission" aziendale, dopo l'acquisizione del controllo della società da parte del Comune di Genova, gli sforzi commerciali nel corso del 2012 sono stati perlopiù indirizzati ad individuare le migliori opportunità di riqualificazione territoriale e/o immobiliare presenti sul territorio locale.

Occorre sottolineare che nell'ambito delle possibili operazioni immobiliari che implicano sia la possibilità di acquisire grossi lavori relativi alla riconversione e riqualificazione di aree industriali dismesse, sia di partecipare alla realizzazione di opere infrastrutturali di pubblica utilità, la Società sta vagliando alcune importanti operazioni immobiliari (tra queste segnaliamo per importanza lo studio di fattibilità per il recupero e urbanizzazione dell'area ex Tubighisa a Cogoleto – quello per la valorizzazione immobiliare ricavabile nel caso di prolungamento della metropolitana genovese sino a Piazza Martinez – i progetti architettonici sviluppati per il recupero e valorizzazione dell'ex Facoltà di Economia in Via Bertani – dell'edificio ex Nira alla Foce – dell'ex Ospedale di Coronata), sempre con l'obiettivo di favorire gli interessi della municipalità locale e di ottenere positive ricadute in termini di lavoro.

Tutto ciò premesso, è necessario enfatizzare che tutte le operazioni immobiliari perseguite – purtroppo per tutti i motivi che abbiamo avuto modo di sottolineare a più riprese nel corso della relazione sia i privati, operatori del settore, che gli istituti di credito hanno al momento "congelato" gli investimenti - oltre a consentire alla società il "rientro" economico dell'investimento, in un'ottica di prudenza, saranno ovviamente realizzate con partners finanziari e/o immobiliari di sicuro affidamento.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE AL 31.12.12

Gli eventi, successivi alla chiusura dell'esercizio, più significativi sono stati:

Sottoscrizione scrittura privata di transazione con l'ATI appaltatrice dei lavori della strada a mare

Con riferimento al contenzioso in essere con l'ATI appaltatrice dei lavori della c.d. "strada a mare", che ha apposto riserve quantificate per un valore pari a 16 milioni di Euro, si è giunti a concordare il 05/02/2013, dopo un periodo di complesse trattative, la stipula di una "Scrittura Privata di Transazione" che riconosce all'ATI un importo di maggiori ricavi per circa 4.2 milioni di Euro. Tale accordo, soggetto comunque all'approvazione delle mandanti Società per Cornigliano e Anas, viene dalla Società visto con grande favore, oltre che sull'equo ammontare degli effettivi termini economici di transazione, soprattutto sui pressanti futuri impegni previsti a carico dell'appaltatore per quanto concerne il contenzioso pregresso - predisposizione di un cronoprogramma vincolante / nulla osta alla regolare prosecuzione dei lavori alle condizioni previste dal contratto / dichiarazione di essere a conoscenza delle situazioni che influiscono o potrebbero influire sulla prosecuzione dei lavori / assunzione dell'obbligo di adottare i comportamenti collaborativi più idonei e adeguati con la Stazione Appaltante per la miglior conduzione delle attività tecniche ed esecutive dell'opera impegnandosi a rimuovere ogni ostacolo anche sul piano dei rapporti con Sviluppo Genova - che dovrebbero preservare la Stazione Appaltante da future rivendicazioni.



Stipula Protocollo di Intesa con Comune di Cogoleto

Nel febbraio 2013 si è proceduto a condividere con il Comune di Cogoleto un Protocollo di Intesa.

Tale documento è di estrema importanza ai fini del buon esito della valorizzazione dell'area industriale in quanto il Comune di Cogoleto si impegna, sia a condividere con Sviluppo Genova lo studio di fattibilità in merito all'utilizzo delle aree – tale studio, redatto anche sulla base delle indicazioni ricevute dall'Amministrazione Comunale che ha fornito alla nostra Società tutta la documentazione utile, è di fatto già stato terminato a fine 2012 e sarà presentato al Comune entro la fine di marzo 2013 – sia a fornire il suo parere favorevole affinché venga affidato a Sviluppo Genova l'elaborazione:

- di tutta la documentazione tecnico – amministrativa, urbanistica, edilizia ed ambientale finalizzata all'ottenimento dei permessi di costruire relativi all'intervento di riconversione del complesso ex Tubighisa;
- di tutta la documentazione tecnico-progettuale funzionale alla completa realizzazione delle opere (a titolo esemplificativo bonifiche, demolizioni, infrastrutturazioni e nuove costruzioni), quali le progettazioni esecutive e specialistiche;

Decisione di rinviare la convocazione dell'Assemblea per approvazione**Bilancio 2012 a 180 giorni**

Nel Consiglio di Amministrazione del 21/02/2013, così come consentito dall'art. 2364, comma 2 del C.C., ripreso dall'Art. 14.2 dello Statuto sociale, è stata prorogata la convocazione dell'Assemblea per l'approvazione del bilancio d'esercizio dal termine ordinario di 120 giorni a 180 giorni.

Relazione annuale dell'Organismo di Vigilanza

La relazione Annuale dell'Organismo di Vigilanza relativa all'esercizio 2012, predisposta a febbraio 2013, sottolinea in particolare come, nel corso del 2012, si sia proceduto alla rivisitazione delle procedure aziendali esistenti e all'introduzione di nuove regole organizzative sui reati, con particolare riguardo a quelli ambientali.

In particolare l'Organismo di Vigilanza ha formulato qualche piccolo rilievo in materia di sicurezza in cantiere per la cui soluzione la Società si è prontamente attivata.

Considerato l'importante e delicato ruolo di stazione appaltante svolto dalla Società, appare particolarmente soddisfacente che non sia stato formulato nessun rilievo dalle procedure in materia di appalti e in quello di pianificazione, gestione e controllo commesse.

ELENCO DELLE SEDI SECONDARIE

Secondo il disposto dell'art. 2299 c.c., si segnala che la Società non esercita l'attività in unità aventi la qualifica giuridica di sedi secondarie.



Signori Azionisti,

concludiamo la nostra esposizione invitandoVi ad approvare il bilancio al 31.12.2012, così come Vi è stato presentato, da cui emerge un utile netto di Euro 390.

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

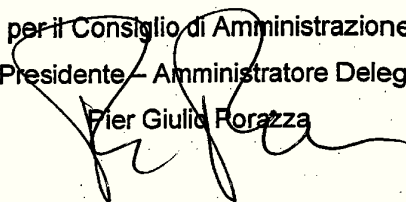
- di approvare il Bilancio d'Esercizio di Sviluppo Genova chiuso al 31 dicembre 2012, comprensivo della Nota Integrativa e della Relazione sulla Gestione, che espone un patrimonio netto pari a Euro 4.245.394;
- di destinare l'utile d'esercizio 2012 pari a Euro 390 a parziale copertura delle perdite portate a nuovo.

Cogliamo l'occasione per segnalarVi che la convocazione dell'Assemblea Ordinaria di approvazione del Bilancio chiuso al 31.12.2012 è stata procrastinata (Consiglio di Amministrazione del 21/02/2013) dal termine ordinario di 120 giorni a 180 giorni - così come consentito dall'art. 2364, comma 2 del C.C., ripreso dall'Art. 14.2 dello Statuto Sociale.

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

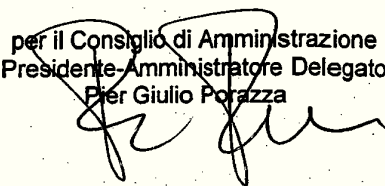
Genova, 04 aprile 2013.

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



Il sottoscritto Amministratore dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della Società.
Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite Camera di Commercio di Genova.
Autorizzazione n. 17119 del 16.05.2002 emanata dal Direttore Regionale Agenzia Entrate Liguria.

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



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

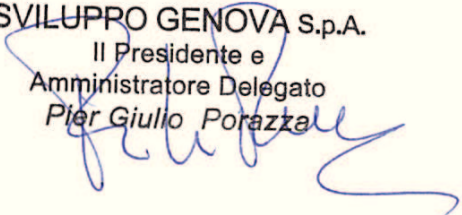
La presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo sottoscritto, conservato agli atti presso la sede sociale.

Il legale rappresentante

SVILUPPO GENOVA S.p.A.

Il Presidente e
Amministratore Delegato

Pier Giulio Porazza



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