

SOCIETA' PER CORNIGLIANO SPASede in PIAZZA DE FERRARI 1 - 16121 GENOVA (GE)
Capitale sociale Euro 11.975.277,00 i.v.**Bilancio al 31/12/2014**

Stato patrimoniale attivo	31/12/2014	31/12/2013
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (di cui già richiamati)		
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento		
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità		
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno		
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
7) Altre		
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	17.666.095	17.923.338
2) Impianti e macchinario	31.018	15.601
3) Attrezzature industriali e commerciali		
4) Altri beni	24.872	30.976
5) Immobilizzazioni in corso e acconti		
	<u>17.721.985</u>	<u>17.969.915</u>
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) altre imprese		
2) Crediti		
a) verso imprese controllate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
b) verso imprese collegate		
- entro 12 mesi		

- oltre 12 mesi		
c) verso controllanti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
d) verso altri		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
3) Altri titoli		
4) Azioni proprie (valore nominale complessivo)		
Totale immobilizzazioni	17.721.985	17.969.915

C) Attivo circolante*I. Rimanenze*

- 1) Materie prime, sussidiarie e di consumo
- 2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati
- 3) Lavori in corso su ordinazione
- 4) Prodotti finiti e merci
- 5) Acconti

II. Crediti

1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	12.940.407	15.742.414
- oltre 12 mesi		
		12.940.407
2) Verso imprese controllate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
3) Verso imprese collegate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
4) Verso controllanti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
4-bis) Per crediti tributari		
- entro 12 mesi	15.667.601	15.066.232
- oltre 12 mesi		
		15.667.601
4-ter) Per imposte anticipate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		

5) Verso altri		
- entro 12 mesi	2.580.156	3.382.375
- oltre 12 mesi		
	2.580.156	3.382.375
	31.188.164	34.191.021
<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
6) Altri titoli		
	5.966.070	2.966.070
	5.966.070	2.966.070
<i>IV. Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali		
	36.300.226	43.418.675
3) Denaro e valori in cassa		
	1.115	239
	36.301.341	43.418.914
Totale attivo circolante	73.455.575	80.576.005
D) Ratei e risconti		
- vari	55.634	60.559
	55.634	60.559
Totale attivo	91.233.194	98.606.479
Stato patrimoniale passivo	31/12/2014	31/12/2013
A) Patrimonio netto		
I. Capitale	11.975.277	11.975.277
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III. Riserva di rivalutazione		
IV. Riserva legale	146.019	146.019
V. Riserve statutarie		
VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio		
VII. Altre riserve		
Riserva straordinaria o facoltativa	1.129.606	2.011.107
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		
	1.129.606	2.011.107
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo		
IX. Utile d'esercizio	176.077	
IX. Perdita d'esercizio	()	(881.501)
Totale patrimonio netto	13.426.979	13.250.902
B) Fondi per rischi e oneri		
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		

2) Fondi per imposte, anche differite

3) Altri

Totale fondi per rischi e oneri

C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	103.982	87.079
---	----------------	---------------

D) Debiti

1) Obbligazioni		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
2) Obbligazioni convertibili		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
3) Debiti verso soci per finanziamenti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
4) Debiti verso banche		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
5) Debiti verso altri finanziatori		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
6) Acconti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
7) Debiti verso fornitori		
- entro 12 mesi	6.127.302	8.488.510
- oltre 12 mesi		
	6.127.302	8.488.510
8) Debiti rappresentati da titoli di credito		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
9) Debiti verso imprese controllate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
10) Debiti verso imprese collegate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
11) Debiti verso controllanti		

- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
12) Debiti tributari			
- entro 12 mesi	264.558		263.972
- oltre 12 mesi			
		264.558	263.972
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza Sociale			
- entro 12 mesi	19.821		12.699
- oltre 12 mesi			
		19.821	12.699
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	603.973		23.960
- oltre 12 mesi			232.938
		603.973	256.898
Totale debiti		7.015.654	9.022.079

E) Ratei e risconti

- aggio sui prestiti			
- vari	70.686.579		76.246.419
		70.686.579	76.246.419

Totale passivo**91.233.194 98.606.479****Conto economico****31/12/2014****31/12/2013****A) Valore della produzione**

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		1.197.100	1.181.020
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti			
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione			
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni			
5) Altri ricavi e proventi:			
- vari	9.086.019		10.972.143
- contributi in conto esercizio	12.897.665		12.467.242
- contributi in conto capitale (quote esercizio)			
		21.983.684	23.439.385

Totale valore della produzione**23.180.784 24.620.405****B) Costi della produzione**

6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		22.257.947	23.575.119
7) Per servizi		450.080	311.203
8) Per godimento di beni di terzi			

9) <i>Per il personale</i>		
a) Salari e stipendi	347.694	317.421
b) Oneri sociali	84.824	68.421
c) Trattamento di fine rapporto	15.049	15.159
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi		
	447.567	401.001
10) <i>Ammortamenti e svalutazioni</i>		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		60
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	271.551	312.679
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		
	271.551	312.739
11) <i>Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</i>		
12) <i>Accantonamento per rischi</i>		
13) <i>Altri accantonamenti</i>		
14) <i>Oneri diversi di gestione</i>		
	160.326	160.348
Totale costi della produzione	23.587.471	24.760.410
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	(406.687)	(140.005)
C) Proventi e oneri finanziari		
15) <i>Proventi da partecipazioni:</i>		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- altri		
16) <i>Altri proventi finanziari:</i>		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- da controllanti		
- altri		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	113.184	189.461
d) proventi diversi dai precedenti:		
- altri	622.677	599.147
	735.861	788.608
	735.861	788.608
17) <i>Interessi e altri oneri finanziari:</i>		
- altri	9.139	7.497
	9.139	7.497

17-bis) Utili e Perdite su cambi

Totale proventi e oneri finanziari	726.722	781.111
---	----------------	----------------

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

18) Rivalutazioni:

a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante	_____	37.270
		37.270

19) Svalutazioni:

a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante	_____	_____

Totale rettifiche di valore di attività finanziarie		37.270
--	--	---------------

E) Proventi e oneri straordinari

20) Proventi:

- plusvalenze da alienazioni		
- varie	41.994	512.996
	_____	_____
		41.994
		512.996

21) Oneri:

- minusvalenze da alienazioni		
- imposte esercizi precedenti		
- varie	155.340	2.072.873
	_____	_____
		155.340
		2.072.873

Totale delle partite straordinarie	(113.346)	(1.559.877)
---	------------------	--------------------

Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)	206.689	(881.501)
--	----------------	------------------

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

a) Imposte correnti	30.612	
b) Imposte differite		
c) Imposte anticipate		
	_____	_____
		30.612

23) Utile (Perdita) dell'esercizio	176.077	(881.501)
---	----------------	------------------

p. Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
(Stefano Bernini)

SOCIETA' PER CORNIGLIANO SPA

Sede in PIAZZA DE FERRARI 1 - 16121 GENOVA (GE)
Capitale sociale Euro 11.975.277,00 i.v.

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2014**Premessa**

Signori Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile netto di esercizio pari a Euro 176.077.

Criteri di formazione

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

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto e "arrotondamenti da Euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico.

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

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2014 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

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

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

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

La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

Deroghe

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 del Codice Civile.

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

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Come previsto dalla nuova edizione del principio contabili OIC 16 a partire dal bilancio chiuso al 31 dicembre 2014 e con riclassifica, ai fini comparativi, del dato del bilancio precedente, si è provveduto a rilevare distintamente il valore dei terreni e delle aree rispetto a quello dei fabbricati. Si rinvia alla successiva descrizione della voce contabile per i relativi dettagli.

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

- fabbricati: 3%
- impianti e macchinari: 15%
- attrezzature: 12,5%
- altri beni:
 - macchine ufficio elettroniche 20%
 - mobile e arredi 12%

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

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'eventuale adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore e anche il rischio paese.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Titoli

I titoli iscritti nell'attivo circolante sono valutati al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato.

Il mercato cui si è fatto riferimento per comparare il costo è la Borsa Valori di Milano. Per i titoli non quotati si è fatto riferimento a quotazioni di titoli similari (al valore nominale rettificato in base al tasso di rendimento di mercato).

Per i titoli, precedentemente svalutati, relativamente ai quali sono venute meno le ragioni che avevano reso necessario l'abbattimento al valore di realizzo, si è proceduto al ripristino del costo originario.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è

proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;

Prudenzialmente non si è ritenuto di procedere allo stanziamento del credito per imposte anticipate derivanti essenzialmente dalla residua perdita fiscale maturata nell'esercizio 2013.

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Contributi per bonifica e infrastrutturazione

Per gli interventi di bonifica delle aree ex Ilva, Società per Cornigliano S.p.A. è autorizzata ad utilizzare i fondi di competenza del Ministero dell'Ambiente previsti dall'articolo 4, comma 8, della legge n. 426/1998 e dall'articolo 54, comma 1, della legge n.488/1999 nonché, per quanto necessario, quelli di competenza della Presidenza del Consiglio dei Ministri di cui all'articolo 5, comma 14, del D.L. n.35/2005. Per gli interventi di infrastrutturazione e riqualificazione urbana, Società per Cornigliano S.p.A. è autorizzata ad utilizzare i fondi di competenza del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di cui all'articolo 4, comma 11, della legge n.426/1998 e, per la parte residua, quelli di competenza della Presidenza del Consiglio dei Ministri di cui all'articolo 5, comma 14, del D.L. n. 35/2005, convertito nella legge n. 80/2005. Il Ministero trasferisce tali contributi alla Società per Cornigliano tramite la Regione Liguria. I contributi vengono iscritti a risconti passivi e riconosciuti in conto economico in relazione ai costi sostenuti per gli interventi stessi.

Dati sull'occupazione

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, non ha subito variazioni rispetto al precedente esercizio.

Organico	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Dirigenti	1	1	
Impiegati	2	2	
Totale	3	3	

Attività

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
----------	------------	----------	------------	------------

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	17.721.985		17.969.915	(247.930)

Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo	
Costo storico	19.589.095	
Rivalutazione monetaria		
Rivalutazione economica		
Ammortamenti esercizi precedenti	(1.665.757)	
Svalutazione esercizi precedenti		
Saldo al 31/12/2013	17.923.338	di cui terreni 10.958.289
Acquisizione dell'esercizio	1.681	
Rivalutazione monetaria		
Rivalutazione economica dell'esercizio		
Svalutazione dell'esercizio		
Cessioni dell'esercizio		
Giroconti positivi (riclassificazione)		
Giroconti negativi (riclassificazione)		
Interessi capitalizzati nell'esercizio		
Ammortamenti dell'esercizio	(258.924)	
Saldo al 31/12/2014	17.666.095	di cui terreni 10.958.288

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, e a seguito anche di una revisione delle stime della vita utile degli immobili strumentali, abbiamo provveduto nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi e a rappresentare in bilancio distintamente il valore delle aree sdemanializzate site in Genova Cornigliano e all'area ex ILVA S.p.A.

Per consentire la comparabilità dei dati si è provveduto a riclassificare gli importi anche del bilancio chiuso al 31/12/2013

In particolare la voce Terreni complessivamente pari ad Euro 10.958.289 si riferisce:

- per Euro 7.931.320 alle aree scoperte attualmente possedute dalla Società e derivanti da:
 1. l'apporto della proprietà delle aree sdemanializzate (mq.1.229.929) site in Genova Cornigliano da parte della Regione Liguria come da atto del 17/11/2005 a rogito Notaio Andrea Fusaro;
 2. l'acquisto da ILVA S.p.A. dell'area (mq.75.639) sita in Genova Cornigliano come da atto del 22/12/2005 a rogito Notaio Paolo Torrente e costi connessi;
 3. l'acquisto da ILVA S.p.A. dell'area di mq.10.367, come previsto nell'art.3 della scrittura privata del 16/05/2005 tra ILVA S.p.A. da una parte e Società per Cornigliano S.p.A. e Comune di Genova dall'altra
- per Euro 3.028.649 al valore attribuito alle aree di sedime sottostanti l'immobile "Villa Bombrini" sita in Genova Cornigliano. Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfettario di stima che consente la ripartizione del costo unitario, facendolo ritenere congruo, nella misura del 30% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali

rivalutazioni operate.

A partire dall'esercizio 2014 non si è più proceduto stanziamento delle quote di ammortamento relative al valore dei suddetti terreni, ritenendoli, in base alle aggiornate stime sociali, beni patrimoniali non soggetti a degrado ed aventi vita utile illimitata, ciò anche in esito delle valutazioni inerenti l'esistenza di riduzione di valore delle immobilizzazioni e la determinazione del relativo valore recuperabile in ossequio a quanto previsto dal principio contabile OIC 9.

La voce Immobili complessivamente pari ad Euro 8.632.488 si riferisce:

- per Euro 5.189.085 al valore netto contabile residuo del complesso immobiliare "Villa Bombrini", sito in Genova Cornigliano, acquistato in data 21/07/2008.
- Per Euro 1.309.387 al valore dell'edificio industriale sito in Genova Cornigliano, Via L.A. Muratori civ. 15 (ex palazzina ILVA)
- Per Euro 209.334 al valore dell'edificio industriale sito in Genova Cornigliano, Via L.A. Muratori civ 5 (ex portineria ILVA).

I valori degli edifici industriali siti in Via L.A. Muratori è stato determinato sulla base di apposita perizia tecnica redatta dal Geom. A. Musetti.

Impianti e macchinario

Descrizione	Importo
Costo storico	27.401
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(11.800)
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2013	15.601
Acquisizione dell'esercizio	21.746
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	(6.329)
Saldo al 31/12/2014	31.018

Altri beni

Descrizione	Importo
Costo storico	51.026
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(20.050)
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2013	30.976
Acquisizione dell'esercizio	193
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	(6.297)
Saldo al 31/12/2014	24.872

Non sono state effettuate svalutazioni o ripristino di valore di immobilizzazioni nel corso dell'esercizio.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
----------	-------------------	----------	------------	------------

II. Crediti

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	31.188.164		34.191.021	(3.002.857)

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze (articolo 2427, primo comma, n. 6 c.c.).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione a termine
Verso clienti				13.	
	12.940.407			060.238	
Per crediti tributari					
	15.667.601			15.667.601	
Per imposte anticipate					
Verso altri	2.580.156			2.580.156	
Totale	31.188.164			31.188.164	

I crediti di ammontare rilevante al 31/12/2014 sono costituiti principalmente da:

- crediti verso Erario per Iva per Euro 15.051.973;
- crediti verso cliente A.N.A.S. S.p.A. per fatture da emettere per Euro 12.536.359;
- crediti verso Erario per IRES pari ad Euro 610.445

I crediti verso altri, al 31/12/2014, pari a Euro 2.498.558 sono costituiti:

- dall'importo dei costi, sostenuti per l'attività di bonifica ed infrastrutturazione sulle aree ex ILVA, da rendicontare per Euro 2.348.163 a valere sui contributi ministeriali;
- da una cauzione per Euro 266.000 versata nel corso del 2009 all'Autorità Portuale.

I crediti verso clienti sono rappresentati principalmente dai crediti per fatture emesse verso Fondazione Genova Liguria Film Commission per Euro 231.279, verso CDP Immobiliare S.r.l. per Euro 19.825, verso H3G S.p.A. per euro 15.652 tutte per locazioni, oltre a crediti verso Sviluppo Genova S.p.A. per Euro 102.228, verso I.R.E. S.p.A. per Euro 10.613. I crediti per fatture da emettere sono quasi interamente relativi alle fatture da emettere ad A.N.A.S. S.p.A. per Euro 12.656.190 per recupero costi inerenti gli interventi realizzati relativamente al nodo viabilità Valpolcevera e alla sistemazione di Lungomare Canepa di competenza di A.N.A.S. S.p.a.

I crediti tributari per IVA sono rappresentati da:

- crediti verso l'Erario per IVA residua non compensata nell'esercizio 2014 per Euro 1.067.711,
- dai crediti verso l'Erario per IVA relativa ad esercizi precedenti per Euro 13.984.262.

Gli altri crediti tributari sono costituiti da:

- dai crediti verso l'Erario per IRES complessivamente pari ad Euro 610.445 e composto dal saldo 2014 a credito per Euro 456.569 già al netto dell'Ires di competenza dell'esercizio (per Euro 26.687) e dai crediti verso l'Erario per ritenute d'acconto subite nell'anno 2014 per Euro 154.056.
- dai crediti verso l'Erario per rimborso da deduzione IRAP (2007-2011) da IRES per Euro 5.183.

Non esistono crediti di durata residua superiore ai cinque anni.

La ripartizione dei crediti al 31/12/2014 secondo area geografica non è significativa essendo limitata principalmente al solo ambito regionale.

III. Attività finanziarie

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	5.966.070		2.966.070	3.000.000

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Altri titoli	2.966.070	5.000.000	2.000.000	5.966.070
Totale	2.966.070	5.000.000	2.000.000	5.966.070

La voce è relativa ad investimenti temporanei di liquidità in Titoli di Stato (CCT 01/03/2017 per Euro 966.070) e Certificato di Deposito Banco Popolare semestrale 30/06/2015 per Euro 5.000.000. Al 31 dicembre 2013 la valutazione dei titoli in portafoglio è allineata al minore tra il valore di mercato ed il costo di acquisto.

IV. Disponibilità liquide

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	36.301.341		43.418.914	(7.117.573)

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013
Depositi bancari e postali	36.300.226	43.418.675
Denaro e altri valori in cassa	1.115	239
Totale	36.301.341	43.418.914

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide disponibili sui conti correnti intrattenuti presso la Banca Carige di Genova (Euro 28.324.268), presso la Banca Intesa Sanpaolo di Genova (Euro 5.896.369) e presso il Banco Popolare di Genova (Euro 2.079.590) e del saldo della cassa sociale esistenti alla chiusura dell'esercizio. Si rileva che dette giacenze sono remunerate a tassi di mercato.

D) Ratei e risconti

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	55.634		60.559	(4.925)

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Non sussistono, al 31/12/2014, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Il dettaglio è composto da:

- Il saldo è composto dai seguenti dettagli:

Entro 12 mesi	52.051
ratei attivi	52.051
Entro 12 mesi	3.583
risconti attivi	3.583
- ratei attivi per interessi maturati sulle disponibilità liquide Euro 52.051
- risconti attivi per canoni di assicurazione per Euro 3.583. Tale voce è principalmente relativa al canone relativo alla copertura assicurativa degli oggetti d'arte presenti all'interno della "Villa Bombrini".

Passività

A) Patrimonio netto

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	13.426.979		13.250.902	176.077

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Capitale	11.975.277			11.975.277
Riserva legale	146.019			146.019
Riserva straordinaria o facoltativa	2.011.107		881.501	1.129.606
Utili (perdite) portati a nuovo				
Utili (perdite) dell'esercizio	(881.501)	176.077	(881.501)	176.077
Totale	13.250.902	176.077		13.426.979

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto

Descrizione	31/12/2013	Distribuzione dei dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	31/12/2014
Capitale	11.975.277						11.975.277
Riserva legale	146.019						146.019
Altre riserve							
Riserva straordinaria	2.011.107				881.501		1.129.606
Riserva arrotond. Euro							
Utili (perdite) portati a nuovo							
Utili (perdite) dell'esercizio	(881.501)			176.077	(881.501)		176.077
Totale	13.250.902			176.077			13.426.979

Il capitale sociale è rappresentato da n. 23.950.554 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 0,50 ciascuna, per un valore nominale complessivo di Euro 11.975.277 interamente versato.

Il capitale sociale è così ripartito:

- 45,00% - Regione Liguria
- 22,50% - Provincia di Genova
- 22,50% - Comune di Genova
- 10,00% - INVITALIA Partecipazioni S.p.A.

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti

Natura / Descrizione	Importo	PossibiEuroà utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	11.975.277	B			
Riserva da sovrapprezzo delle azioni		A, B, C			
Riserve di rivalutazione		A,B			
Riserva legale	146.019	B			
Riserve statutarie		A,B			
Riserva per azioni proprie in portafoglio					
Altre riserve	1.129.606	A, B, C			
Utili (perdite) portati a nuovo		A, B, C			
Totale	13.250.902				
Quota non distribuibile	12.121.296				
Residua quota distribuibile	1.129.606				

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

B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
----------	------------	----------	------------	------------

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	103.982		87.079	16.903

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2013	Incrementi	Riclassifiche	31/12/2014
TFR, movimenti del periodo	87.079	15.049	(1.854)	103.982

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2014 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

D) Debiti

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	7.015.654		9.022.079	(2.006.425)

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione a termine
Debiti verso fornitori					
	6.127.302			6.127.302	
Debiti tributari				264.558	
	264.558				
Debiti verso istituti di previdenza	19.821			19.821	
Altri debiti					
	603.973			603.973	
Totale	7.015.654			7.015.654	

I debiti più rilevanti al 31/12/2014 sono costituiti da:

- Debiti verso Sviluppo Genova S.p.A. per fatture ricevute per Euro 1.623.638 e fatture da ricevere per Euro 3.900.844 e quindi complessivamente per Euro 5.524.482, relativamente alle opere di bonifica ed infrastrutturazione;
- Debiti verso Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. per Euro 163.200

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte.

La voce debiti verso fornitori comprende altresì debiti per fatture da ricevere da Filse S.p.A. per Euro 95.318 e debiti per fatture da ricevere dal Collegio Sindacale per Euro 34.477 relativamente agli emolumenti deliberati 2014.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

Nella voce debiti tributari sono iscritti:

- Debiti per ritenute fiscali sugli stipendi del mese di dicembre per Euro 7.808
- Debiti per ritenute inerenti i lavoratori LPU utilizzati dal Comune di Genova e da Regione Liguria, per il tramite di Società per Cornigliano S.p.A., ed interessati dall'Accordo di Programma 29/11/1999 per Euro 253.005,
- debiti per imposta IRAP pari a Euro 3.745

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2014 secondo area geografica non è significativa essendo limitata al solo ambito locale.

Non vi sono debiti di durata residua superiore ai cinque anni.

E) Ratei e risconti

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	70.686.579		76.246.419	(5.559.840)

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. I criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera per tali poste sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

La composizione della voce è così dettagliata

Descrizione	Importo
risconti passivi su contributi ricevuti da Regione Liguria	48.311.288
risconti passivi su diritto superficie aree ex ILVA	12.743.151
risconti passivi su contributi ricev RL per Villa Bombrini	8.126.873
risconti passivi su diritto superficie Comune Genova	1.320.000
risconti passivi su quota ANAS Convenzione del 16/05/05	104.871
risconti passivi progetto GATE	23.867
altri di ammontare non apprezzabile	49.258
ratei passivi	7.271
	70.686.579

Si forniscono i seguenti ulteriori dettagli relativi alla descrizione ed ammontare originario dei singoli importi contabilizzati tra i risconti passivi:

- l'importo incassato per il diritto di superficie sulle aree sdemanializzate (mq.1.050.572) concesso a ILVA S.p.A. (Euro 15.000.000) per la durata di 60 anni a decorrere dal 22/12/2005 e sino al 22/12/2065, come da atto repertorio n. 2963 del 22/12/2005 redatto dal Notaio Paolo Torrente di Genova; tale importo è ridotto annualmente della quota di competenza dell'esercizio in corso;
- l'importo di Euro 104.871 rappresentante la quota versata da ANAS per l'acconto sulla cessione di aree per circa mq 6.795 ex convenzione tra Società per Cornigliano e Anas del 16/05/05; il saldo del prezzo avverrà al momento del trasferimento ad ANAS della proprietà, previsto al termine dei lavori inerenti la strada di sponda destra;
- la voce risconti passivi Regione Liguria (pari ad Euro 48.311.288) rappresenta gli importi finora ricevuti da Regione Liguria per contributi al netto degli importi già rendicontati;
- per quanto riguarda la quota di contributo di cui sopra, utilizzato per l'acquisto di Villa Bombrini, lo stesso è iscritto ai risconti passivi ed è riconosciuto a conto economico in base alla vita utile del cespite;
- la voce risconti passivi progetto GATE è relativa agli importi finora ricevuti dall'Unione Europea a titolo di contributo riconosciuto in misura pari al 50% del costo che Società per Cornigliano sosterrà in relazione all'attività di progettazione della nuova stazione ferroviaria di Cornigliano. Tale importo è riconosciuto a conto economico in correlazione ai costi sostenuti per la realizzazione del progetto finanziato. Si evidenzia che la Società, in sede di Accordo di Programma provvede a rendicontare a Regione Liguria il restante 50% del costo al fine del riconoscimento del relativo contributo.

Conto economico**A) Valore della produzione**

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	23.180.784		24.620.405	(1.439.621)
Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni	
Ricavi vendite e prestazioni	1.197.100	1.181.020	16.080	
Altri ricavi e proventi	21.983.684	23.439.385	(1.455.701)	
Totale	23.180.784	24.620.405	(1.439.621)	

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

La ripartizione dei ricavi per categoria di attività e area geografica non è significativa.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono principalmente alla quota del 2014 (Euro 250.000) del canone di concessione del diritto di superficie, alla fatturazione al Gruppo Spinelli (Euro 275.504) per recupero costi occupazione area, al recupero ammortamento 2014 Villa Bombrini (Euro 302.865) ed alle locazioni (Euro 321.162) e relative spese (Euro 21.545) degli spazi di Villa Bombrini.

Gli Altri ricavi e proventi si riferiscono alle fatture emesse a Sviluppo Genova (Euro 68.046) per cessione carbone, ferro, rottame e consumi vari, alla fatturazione da emettere ad ANAS (Euro 8.998.793) per recupero costi sostenuti per la realizzazione di infrastrutture ex convenzioni 27/02/06 e 10/03/08 relative alle opere di competenza ANAS del nodo Viabilità Polcevera e Lungomare Canepa.

Gli Altri ricavi e proventi (contributi), pari a Euro 12.897.665, si riferiscono, per Euro 12.816.065 alla quota di contributi imputata a copertura dei costi di competenza dell'esercizio, sostenuti per l'attuazione del piano di risanamento ambientale dell'area di Genova-Cornigliano. Detto importo deriva dal valore della rendicontazione presentata relativa all'anno 2014 (Euro 18.457.989) cui sono stati dedotti, per il principio di competenza, gli importi delle fatture da ricevere ancora da rendicontare e stanziati al 31/12/2013 (Euro 3.140.087) ed aggiunti gli importi delle fatture da ricevere 2014 ancora da rendicontare (Euro 2.348.163) e stanziati al 31/12/2014, ed al netto dell'importo rendicontato di 4.850.000 relativo ad una riclassifica contabile nell'ambito della voce dei risconti passivi per i contributi ricevuti da Regione Liguria relativamente all'acquisto di "Villa Bombrini". Il residuo importo di Euro 81.600 è relativo alla quota di competenza del contributo ricevuto dall'Unione Europea in relazione al 50% dei costi sostenuti per la realizzazione della nuova stazione ferroviaria di Cornigliano.

B) Costi della produzione

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	23.587.471		24.760.410	(1.172.939)
Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni	
Costi di intervento	22.257.947	23.575.119	(1.317.172)	
Servizi	450.080	311.203	138.877	
Godimento di beni di terzi				
Salari e stipendi	347.694	317.421	30.273	
Oneri sociali	84.824	68.421	16.403	
Trattamento di fine rapporto	15.049	15.159	(110)	
Trattamento quiescenza e simili				
Altri costi del personale				
Ammortamento immobilizzazioni immateriali		60	(60)	
Ammortamento immobilizzazioni materiali	271.551	312.679	(41.128)	
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni				
Svalutazioni crediti attivo circolante				
Variazione rimanenze materie prime				
Accantonamento per rischi				
Altri accantonamenti				

Oneri diversi di gestione		160.326	160.348	(22)
Totale		23.587.471	24.760.410	(1.172.939)

Costi di intervento e Costi per servizi

I Costi di intervento si riferiscono ai costi sostenuti per la realizzazione dell'intervento di risanamento, bonifica ambientale, infrastrutturazione e riqualificazione urbana dell'area di Genova-Cornigliano, i costi sostenuti per l'attuazione delle convenzioni con ANAS Spa, Autorità Portuale di Genova, RFI e dell'accordo col Gruppo Spinelli.

A decorrere dal mese di ottobre 2014 il Comune di Genova e la Regione Liguria, in aderenza con quanto determinato con atto modificativo dell'Accordo di programma 29/11/1999 sottoscritto il 30/9/2014 anche dalle rappresentanze sindacali, hanno definito l'utilizzo dei lavoratori (di seguito anche LPU) interessati dall'Accordo che ricevono, per il tramite di Società per Cornigliano S.p.A., il trattamento connesso all'applicazione degli ammortizzatori sociali, per attività rientranti nelle finalità di cui all'art. 5, comma 14 del D.L. 35/2005 nonché dell'Accordo di programma 29/11/1999 come modificato con Atto in data 8/10/2005. Ciò ha comportato un incremento dei costi di intervento per Euro 1.434.472.

Nei costi per servizi sono compresi principalmente gli emolumenti verso il Collegio Sindacale (Euro 34.477), le spese amministrative della Società, nonché le spese varie di gestione relative al complesso immobiliare di Villa Bombrini (222.067).

Tali costi sono strettamente correlati a quanto esposto nella Relazione sulla gestione.

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Nell'esercizio 2014 è incluso nella voce "salari e stipendi" il costo a carico di Società per Cornigliano (Euro 139.891) di tre dipendenti di Invitalia Attività Produttive S.p.A., distaccati presso la Società stessa per un periodo di tre anni come deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 14/12/12.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Oneri diversi di gestione

Gli Oneri diversi di gestione includono principalmente le imposte e tasse diverse da quelle sul reddito d'esercizio (IMU per Euro 156.824).

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	726.722		781.111	(54.389)

Proventi finanziari

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	113.184	189.461	(76.277)
Proventi diversi dai precedenti (Interessi e altri oneri finanziari)	622.677 (9.139)	599.147 (7.497)	23.530 (1.642)
Utili (perdite) su cambi			
Totale	726.722	781.111	(54.389)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
-------------	--------------	-------------	-----------	-------	--------

Interessi su titoli	113.184	113.184
Interessi bancari e postali	622.292	622.292
Altri proventi	385	385
Totale	735.861	735.861

Gli Altri proventi si riferiscono principalmente a interessi attivi su conti correnti bancari (Euro 622.292) nonché interessi attivi su titoli di stato ed operazioni Time Deposit (Euro 113.184).

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Sconti o oneri finanziari				9.139	9.139
Totale				9.139	9.139

Gli Interessi ed altri oneri finanziari rappresentano principalmente le commissioni e spese bancarie (Euro 9.139).

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
			37.270	(37.270)

E) Proventi e oneri straordinari

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	(113.346)		(1.559.877)	1.446.531

Descrizione	Anno precedente		
	31/12/2014	31/12/2013	
Plusvalenze da alienazioni		Plusvalenze da alienazioni	
Varie	41.994	Varie	512.996
Totale proventi	41.994	Totale proventi	512.996
Varie	(155.340)	Varie	(2.072.873)
Totale oneri	(155.340)	Totale oneri	(2.072.873)
Totale netto	(113.345)	Totale Netto	(1.559.877)

I proventi straordinari sono relativi principalmente a stanziamenti di fatture da ricevere del 2013 eccedenti il ricevuto e per 9.745 a quote di canoni di locazioni di "Villa Bombrini" di competenza 2013.

Tra gli oneri straordinari (sopravvenienze passive) trovano rappresentazione principalmente oneri derivanti da imposte di esercizi precedenti non stanziati per Euro 32.576 e da una differenza di Euro 89.950 tra l'importo incassato e l'importo iscritto in contabilità a titolo di rimborso IVA anno 2006.

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	30.612			30.612

Imposte	Saldo al	Saldo al	Variazioni
	31/12/2014	31/12/2013	
Imposte correnti:			
IRES	26.867		26.867

IRAP	3.745	3.745
Totale	30.612	30.612

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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)

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	206.689	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	
		56.839
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:		
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi		
quota 80% IMU	125.459	
sopravvenienze passive	155.339	
quota non deducibile spese telefoniche	384	
spese alberghi e ristoranti quota 25% non deducibile	82	
altri costi non deducibili	539	
- PERDITA FISCALE 2013 End		
- PERDITA FISCALE 2013 - PERDITA FISCALE 2013		
	<u>(390.794)</u>	
Imponibile fiscale	97.698	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		26.867

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	40.880	
Costi non rilevanti ai fini IRAP		
IMU	156.824	
costi non deducibili	539	
Ricavi non rilevanti ai fini IRAP		
	198.243	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	7.731
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:		
deduzione CUNEO FISCALE	(102.219)	
Imponibile Irap	96.024	
IRAP corrente per l'esercizio		3.745

In via prudenziale si è ritenuto di non rilevare imposte anticipate per Euro 153.043 relative a perdite fiscali riportabili di esercizi precedenti di Euro 556.519.

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso strumenti finanziari.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

Le operazioni rilevanti con parti correlate realizzate dalla società sono state concluse a condizioni normali di mercato.

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Informazioni relative ai compensi spettanti al revisore legale

Ai sensi di legge si evidenziano che la revisione legale è svolta dal Collegio Sindacale ed i corrispettivi di competenza dell'esercizio per l'attività di revisione legale dei conti ammontano ad Euro 5.227.

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e all'organo di controllo

Qualifica	Compenso
Amministratori	0
Collegio sindacale	34.477

Rendiconto finanziario

Come previsto dal Principio Contabile OIC n. 10, di seguito sono rappresentate le informazioni di natura finanziaria

A) FONTI DI FINANZIAMENTO	2014	2013	2012
- Utile netto (perdita) dell'esercizio	176.077	(881.501)	510.080
- Trattamento di fine rapporto accantonato	15.049	14.098	10.658
- Rettifiche in più (meno) relative alle voci che non hanno determinato movimento di cap.circ.netto			
* Ammortamenti e svalutazioni	271.551	312.739	312.613
* Accantonamento per rischi ed oneri	0	(478.823)	298.822
Capitale circolante netto generato dalla gestione reddituale	462.677	(1.033.487)	1.132.173
TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO	462.677	(1.033.487)	1.132.173
B) IMPIEGHI			
- Incremento immobilizzazioni materiali	23.620	3.999	4.529
- Incremento altre immobilizzazioni		-	-
TOTALE IMPIEGHI	23.620	3.999	4.529
AUMENTO (DIMINUZIONE) DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO (A-B)	439.057	(1.037.486)	1.127.644
determinato da:			
1) Aumento (diminuzione) delle attività correnti			
- cassa e banche	(7.117.573)	23.053.798	(4.423.806)
- attività finanziarie - altri titoli	3.000.000	(28.042.695)	(19.064.395)
- clienti	(2.802.007)	8.524.813	3.802.619
- crediti tributari	601.369	2.148.610	3.386.920
- crediti diversi	(802.219)	(1.414.716)	(2.259.589)
- ratei e risconti attivi	(4.925)	(209.532)	(325.837)
	(7.125.355)	4.060.278	(18.884.088)
2) Aumento (diminuzione) delle passività correnti			
- debiti verso banche		-	-
- debiti verso fornitori	(2.361.208)	(5.801.851)	4.853.633
- debiti tributari	586	(126.075)	7.862
- debiti verso istituti di previdenza	7.122	1.086	2.691
- altri debiti	347.076	3.879	3.278
- ratei e risconti passivi	(5.478.240)	11.020.725	(24.879.196)
	(7.484.664)	5.097.764	(20.011.732)
Aumento (diminuzione) del capitale circolante netto (1-2)	359.309	(1.037.486)	1.127.644
Capitale circolante netto all'inizio dell'esercizio	(1.037.486)	2.210.897	1.083.253
Capitale circolante netto alla fine dell'esercizio	(678.177)	1.173.411	2.210.897
Aumento (diminuzione) del capitale circolante netto	359.309	(1.037.486)	1.127.644

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Genova, 31 marzo 2015

p. Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
(Stefano Bernini)

SOCIETA' PER CORNIGLIANO SPA

Sede in PIAZZA DE FERRARI 1 -16121 GENOVA (GE)
Capitale sociale Euro 11.975.277,00 i.v.

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2014

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2014 riporta un risultato positivo pari a Euro 176.077.

Per il dettaglio analitico si rinvia alla nota integrativa. Qui ci si limita a segnalare che tale risultato è dovuto prevalentemente ai proventi finanziari e alla gestione degli immobili (Villa Bombrini e aree); tale ultimo aspetto, tuttavia, fornisce nel 2014 un risultato inferiore al 2013, atteso, da un lato, che alcune porzioni di Villa Bombrini non sono più locate e, dall'altro lato, che sono stati affrontati costi straordinari dovuti sia all'intrusione dei nomadi che all'alluvione. D'altro canto, alcuni costi (quali le imposte sugli immobili) sono in aumento.

Si ritiene altresì utile segnalare che il risultato operativo è passato da – 140.005 euro a – 406.688 euro. La ragione risiede essenzialmente nel fatto che – rispetto agli anni precedenti – i costi della struttura di Sviluppo Genova dedicata ad attività non previste nell'Accordo di Programma sono notevolmente aumentati. In particolare, i costi per le attività di direzione lavori e coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione dei lavori della strada a mare di competenza di ANAS sono stati rimborsati solo parzialmente da ANAS stessa. Inoltre, parte dei costi per i LPU, e precisamente quelli impiegati in Comuni diversi dal Comune di Genova, non sono finanziati con risorse dell'Accordo di Programma.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Genova, Piazza De Ferrari, 1.

Andamento della gestione

Va ricordato al riguardo che le attività della Società vengono svolte in parte direttamente dalla struttura interna della Società, in parte dalle due mandatarie Filse (per gli aspetti contabili e finanziari) e Sviluppo Genova (per gli aspetti tecnici).

1. AMBITO DI ATTIVITA' DELLA SOCIETA'

Pare opportuno, in introduzione, sottolineare come, rispetto alle attività tipiche della Società, quali risultanti dall'art. 53 legge 448/01 e dall'Atto Modificativo all'Accordo di Programma, vale a dire la bonifica ambientale delle aree dismesse dallo stabilimento siderurgico, la realizzazione delle infrastrutture ricadenti sulle medesime aree e la riqualificazione urbana, esse siano state già nel corso del 2008 ampliate con riferimento ad alcune importanti attività di infrastrutturazione da svolgersi per conto di ANAS, sulla base di due convenzioni in data 27 febbraio 2006 e 10 marzo 2008.

2. AREE E IMMOBILI

Nel corso del 2014 non sono intervenute variazioni rispetto all'anno precedente per quanto concerne la titolarità e la disponibilità di aree e immobili.

Sono diminuite le porzioni di Villa Bombrini concesse in locazione, a causa del trasferimento altrove di SIIT e Infrastrutture Liguria.

3. ATTIVITA' DI SMANTELLAMENTO, DEMOLIZIONE E BONIFICA

Nel corso del 2014 non vi sono state attività di rilievo, posto che ci si è focalizzati sulla progettazione dell'intervento concernente l'area SOT.

Si rammenta che già in precedenza erano stati ultimati i seguenti interventi:

- adeguamento impianti idrici (5.04)
- adeguamento rete elettrica cantiere (5.05)
- mantenimento in sicurezza attiva in aree SOT, A1, A5 (5.08)
- pulizia generale (5.09)
- frantumazione materiale demolito (5.11)
- demolizione gasometri (5.13)
- smantellamenti e demolizioni in area A1 (5.14)
- smantellamenti e demolizioni in parte dell'area A5 (5.15)
- demolizione e bonifica Lanfranco (5.16)
- demolizioni in area A3 (area ex mensa Via Bertolotti) (5.17)
- passivazione, smantellamento e demolizioni in area COK (5.18)
- passivazione, smantellamento e demolizione area SOT (5.19)
- smantellamenti e demolizioni in area AFO (5.23)
- bonifica area AUC II (5.27)
- approntamento area per eventi (demolizioni e bonifica) (5.33)
- opere in area AUC 1° lotto (5.35.1)
- opere in area AUC 2° lotto (5.35.2)
- demolizioni in area A2 (5.36)
- demolizioni in area aeroporto (5.39)
- demolizione campata rottame (ILVA) (6.10.5)
- demolizione elettrofiltri (6.10.7)
- gestione centralizzata rifiuti (5.32)
- bonifica di parte dell'area A5 (5.38)
- demolizioni in area A5 (manufatti vari e torre piezometrica) (6.11)
- messa in sicurezza permanente dell'area "parchi carbone e ausiliari" (5.41).

Pertanto, a fine 2014 restano ancora da avviare le attività relative a parte dell'area A5, per le quali si attende di conoscere le puntuali destinazioni d'uso, e relative all'area SOT.

4. ATTIVITA' DI INFRASTRUTTURAZIONE

Nel corso del 2014 sono proseguiti i seguenti interventi, già avviati in precedenza:

- primo lotto della "strada di sponda destra" (10.5.02.1)
- "strada di scorrimento a mare" (6.05 e 11.5.01)

E' proseguita la progettazione definitiva dei seguenti interventi:

- "strada di sponda sinistra" (11.5.02), approvato in Conferenza di servizi nel 2013 ma da modificare alla luce delle prescrizioni poste;
- raccordo tra la SSM e lo svincolo Genova-Aeroporto (6.07), alla luce delle modifiche richieste dalla Regione.

E' stata avviata la progettazione del seguente intervento:

- strada di sponda destra – secondo subplotto (10.5.02.2)

Si rammenta che già in precedenza erano stati ultimati i seguenti interventi:

- adeguamento Ponte Basso (5.01)
- adeguamento zona accessi (5.03)
- opere provvisorie delimitazione stabilimento ILVA (6.09)
- approntamento area per eventi (5.33)
- recinzione area aeroporto (6.10.1)
- allargamento a 4 corsie di Lungomare Canepa (ANAS) (10.5.01)
- collegamento metano e acqua dai pozzi di Campi (5.06)

- recinzioni definitive stabilimento (ILVA) (6.01)
- accessi est e ovest (ILVA) (6.10.2)
- asta di manovra ferroviaria (ILVA) (6.10.4)
- cabina elettrica pozzi di Campi (5.37)
- collegamento acqua e metano interno allo stabilimento ILVA (6.10.3)
- rimozione interferenze Palafiumara (ANAS)
- progettazione della sistemazione definitiva a 6 corsie di Lungomare Canepa (11.5.03).

5. ATTIVITA' DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nel corso del 2014 si è ultimata la gestione del secondo bando nell'ambito del programma di recupero delle facciate degli edifici privati ed è proseguita la gestione del secondo bando (misura B6 del Programma Integrato di Riqualificazione Urbana).

Si sono avviati i lavori inerenti il restyling di Via Vetrano e Via Verona e i Giardini Melis.

Per quanto riguarda le attività di progettazione, si è concluso il concorso in due fasi relativo a Via Cornigliano.

Si rammenta che già in precedenza era stata acquistata Villa Bombrini, con la finalità di renderla fruibile da parte della cittadinanza, ed erano stati ultimati i seguenti interventi:

- parcheggio pubblico ex mensa Via Bertolotti (misura C4 – intervento 1 del Programma Integrato di Riqualificazione Urbana);
- insediamento del “distretto audiovisivo” a Villa Bombrini (misura A4 – intervento 4 del Programma Integrato di Riqualificazione Urbana);
- palazzina ex direzione per “Cineporto” (misura A2 – intervento 1 del Programma Integrato di Riqualificazione Urbana).
- manutenzione straordinaria giardino Villa Bombrini (misura A4 – intervento 3 del Programma Integrato di Riqualificazione Urbana).
- parcheggio pubblico Via San Giovanni D'Acri (misura C4 – intervento 2 del Programma Integrato di Riqualificazione Urbana)
- programma di recupero delle facciate di edifici privati prospicienti spazi pubblici – primo bando (misura B6 del Programma Integrato di Riqualificazione Urbana).

6. LAVORI DI PUBBLICA UTILITA'

In data 30 settembre 2014 è stato sottoscritto il Secondo Atto Modificativo all'Accordo di Programma che prevede che vengano avviati progetti di pubblica utilità destinati ai lavoratori ILVA in Cassa Integrazione e che il finanziamento necessario per le integrazioni salariali provenga dalle risorse di cui la Società dispone in virtù dell'art. 53 legge 448/01 e dell'Accordo di Programma.

Sono dunque stati avviati i detti progetti, che coinvolgono un numero di circa 700 lavoratori e che termineranno il 30 settembre 2015.

7. ATTIVITA' DI COINVOLGIMENTO DELLA CITTADINANZA

Le attività di coinvolgimento della cittadinanza svolte nel corso del 2014 hanno riguardato l'organizzazione di numerosi eventi culturali e di spettacolo nei giardini di Villa Bombrini nel periodo maggio-settembre e all'interno nel periodo marzo-aprile.

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi due esercizi in termini di valore della produzione, risultato operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	31/12/2014	31/12/2013
valore della produzione	23.180.784	24.620.405
risultato operativo lordo	(406.687)	(140.005)
Risultato prima delle imposte	206.689	(881.501)

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2014	31/12/2013	Variazione
Ricavi netti	1.197.100	1.181.020	16.080
Costi esterni	22.868.353	24.046.670	(1.178.317)
Valore Aggiunto	(21.671.253)	(22.865.650)	1.194.397
Costo del lavoro	447.567	401.001	46.566
Margine Operativo Lordo	(22.118.820)	(23.266.651)	1.147.831
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	271.551	312.739	(41.188)
Risultato Operativo	(22.390.371)	(23.579.390)	1.189.019
Proventi diversi	21.983.684	23.439.385	(1.455.701)
Proventi e oneri finanziari	726.722	781.111	(54.389)
Risultato Ordinario	320.035	641.106	(321.071)
Componenti straordinarie nette	(113.346)	(1.522.607)	1.409.261
Risultato prima delle imposte	206.689	(881.501)	1.088.190
Imposte sul reddito	30.612		30.612
Risultato netto	176.077	(881.501)	1.057.578

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2014	31/12/2013
ROE netto	0,01	
ROE lordo	0,02	
ROS	(0,34)	(0,12)

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2014	31/12/2013	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette			
Immobilizzazioni materiali nette	17.721.985	17.969.915	(247.930)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie			
Capitale immobilizzato	17.721.985	17.969.915	(247.930)
Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti	12.940.407	15.742.414	(2.802.007)
Altri crediti	18.247.757	18.448.607	(200.850)
Ratei e risconti attivi	55.634	60.559	(4.925)
Attività d'esercizio a breve termine	31.243.798	34.251.580	(3.007.782)
Debiti verso fornitori	6.127.302	8.488.510	(2.361.208)
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	284.379	276.671	7.708
Altri debiti	603.973	23.960	580.013
Ratei e risconti passivi	70.686.579	76.246.419	(5.559.840)
Passività d'esercizio a breve termine	77.702.233	85.035.560	(7.333.327)
Capitale d'esercizio netto	(46.458.435)	(50.783.980)	4.325.545
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	103.982	87.079	16.903
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine		232.938	(232.938)

Passività a medio lungo termine	103.982	320.017	(216.035)
Capitale investito	(28.840.432)	(33.134.082)	4.293.650
Patrimonio netto	(13.426.979)	(13.250.902)	(176.077)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine			
Posizione finanziaria netta a breve termine	42.267.411	46.384.984	(4.117.573)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	28.840.432	33.134.082	(4.293.650)

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società, ossia la sua capacità mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine.

Per ulteriori informazioni si rimanda a quanto ampiamente esposto nella nota integrativa

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia (i) alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che (ii) alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2014	31/12/2013
Margine primario di struttura	(4.295.006)	(4.719.013)
Quoziente primario di struttura	0,76	0,74
Margine secondario di struttura	(4.191.024)	(4.398.996)
Quoziente secondario di struttura	0,76	0,76

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2014, era la seguente (in Euro):

	31/12/2014	31/12/2013	Variazione
Depositi bancari	36.300.226	43.418.675	(7.118.449)
Denaro e altri valori in cassa	1.115	239	876
Azioni proprie			
Disponibilità liquide ed azioni proprie	36.301.341	43.418.914	(7.117.573)
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	5.966.070	2.966.070	3.000.000
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti			
Crediti finanziari			
Debiti finanziari a breve termine			
Posizione finanziaria netta a breve termine	42.267.411	46.384.984	(4.117.573)
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti			

Crediti finanziari			
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine		Y025363End	
Posizione finanziaria netta	42.267.411	46.384.984	(4.117.573)

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2014	31/12/2013
Liquidità primaria	0,95	0,95
Liquidità secondaria	0,95	0,95
Indebitamento	0,53	0,69
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,76	0,76

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,95. La situazione finanziaria della società è da considerarsi buona.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 0,95. Il valore assunto dal capitale circolante netto è da ritenersi soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

L'indice di indebitamento è pari a 0,53 con una sostanziale situazione di stabilità.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 0,76, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

Gli indicatori su esposti non presentano sostanziali variazioni rispetto ai dati registrati nell'esercizio precedente.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

	Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati		1.681
Impianti e macchinari		21.746
Attrezzature industriali e commerciali		
Altri beni		193

Si prevede, nel corso del 2015 di mantenere l'ordinaria efficienza degli investimenti effettuati.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 2 numero 1 si dà atto che la società non ha sostenuto costi per attività di ricerca e sviluppo

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

Nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti i seguenti rapporti con soggetti giuridici esercenti il controllo o aventi partecipazioni dirette nella Società.

Rapporti commerciali e diversi

Società	Debiti	Crediti	Garanzie	Impegni	Costi	Ricavi
Comune di Genova						60.921
Invitalia Partecipazioni SpA	57					
Invitalia Att. Produttive SpA					139.891	
Città Metropolitana di Genova		183				
Totale	57	183			139.891	61.071

Tali rapporti, che non comprendono operazioni atipiche e/o inusuali, sono regolati da normali condizioni di mercato.

Si specifica che gli importi relativi a Invitalia Attività Produttive SpA sono riferiti ad una correlata indiretta, atteso che sia Invitalia Partecipazioni SpA (socio al 10% della Società) sia Invitalia Attività Produttive SpA sono interamente partecipate da Invitalia SpA.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

La Società non possiede azioni proprie, né azioni o quote di società controllanti, né sono state effettuate acquisizioni o alienazioni delle stesse nel corso dell'esercizio.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Più precisamente, gli obiettivi della direzione aziendale, le politiche e i criteri utilizzati per misurare, monitorare e controllare i rischi finanziari sono i seguenti:

Di seguito sono fornite, poi, una serie di informazioni quantitative volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa.

Rischio di credito

Si deve ritenere che le attività finanziarie della società abbiano una buona qualità creditizia.

Rischio di liquidità

Si ritiene che tale rischio sia mitigato dall'attuale situazione finanziaria della Società.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Dopo la chiusura dell'esercizio non si sono verificati fatti di rilievo.

Evoluzione prevedibile della gestione

L'evoluzione prevedibile della gestione è in linea con quella dell'esercizio trascorso.

Destinazione del risultato d'esercizio

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2014	Euro	176.077
5% a riserva legale	Euro	8.804
a riserva straordinaria	Euro	167.273

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

p. Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
(Stefano Bernini)