

# SOCIETA' PER CORNIGLIANO SPA

## Bilancio di esercizio al 31-12-2016

Dati anagrafici	
Sede in	PIAZZA DE FERRARI 1 - 16121 GENOVA (GE)
Codice Fiscale	01367680996
Numero Rea	GE 000000404147
P.I.	01367680996
Capitale Sociale Euro	11.975.277 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	412000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Gli importi presenti sono espressi in Euro

## Stato patrimoniale

	31-12-2016	31-12-2015
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	17.116.246	17.375.171
2) impianti e macchinario	17.947	24.759
3) attrezzature industriali e commerciali	12.925	18.790
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>17.147.118</b>	<b>17.418.720</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>17.147.118</b>	<b>17.418.720</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>II - Crediti</b>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.867.367	13.638.098
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>9.867.367</b>	<b>13.638.098</b>
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.107.347	2.682.277
<b>Totale crediti verso controllanti</b>	<b>1.107.347</b>	<b>2.682.277</b>
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.385.910	5.298.216
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>5.385.910</b>	<b>5.298.216</b>
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	487.069	333.943
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>487.069</b>	<b>333.943</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>16.847.693</b>	<b>21.952.534</b>
<b>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
6) altri titoli	30.809.647	966.070
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>30.809.647</b>	<b>966.070</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	9.876.850	43.317.289
3) danaro e valori in cassa	1.107	804
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>9.877.957</b>	<b>43.318.093</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>57.535.297</b>	<b>66.236.697</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>66.317</b>	<b>43.505</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>74.748.732</b>	<b>83.698.922</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
<b>I - Capitale</b>	<b>11.975.277</b>	<b>11.975.277</b>
<b>IV - Riserva legale</b>	<b>158.806</b>	<b>154.823</b>
<b>VI - Altre riserve, distintamente indicate</b>		
Riserva straordinaria	1.372.555	1.296.881
Varie altre riserve	-	2
<b>Totale altre riserve</b>	<b>1.372.555</b>	<b>1.296.881</b>
<b>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>63.788</b>	<b>79.659</b>
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>13.570.426</b>	<b>13.506.640</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>138.087</b>	<b>118.462</b>
<b>D) Debiti</b>		
7) debiti verso fornitori		

esigibili entro l'esercizio successivo	3.206.618	4.828.469
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>3.206.618</b>	<b>4.828.469</b>
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	50.711	48.156
<b>Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</b>	<b>50.711</b>	<b>48.156</b>
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	158.063	108.756
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>158.063</b>	<b>108.756</b>
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	23.752	46.979
<b>Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>23.752</b>	<b>46.979</b>
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	456.390	263.207
<b>Totale altri debiti</b>	<b>456.390</b>	<b>263.207</b>
<b>Totale debiti</b>	<b>3.895.534</b>	<b>5.295.567</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>57.144.685</b>	<b>64.778.253</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>74.748.732</b>	<b>83.698.922</b>

## Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	818.180	856.675
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	5.501.923	15.591.568
altri	4.346.013	8.126.946
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>9.847.936</b>	<b>23.718.514</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>10.666.116</b>	<b>24.575.189</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	9.111.002	23.124.485
7) per servizi	726.485	724.754
9) per il personale		
a) salari e stipendi	226.292	181.588
b) oneri sociali	84.514	68.124
c) trattamento di fine rapporto	16.004	14.745
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>326.810</b>	<b>264.457</b>
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	273.058	272.789
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>273.058</b>	<b>272.789</b>
14) oneri diversi di gestione	232.010	369.077
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>10.669.365</b>	<b>24.755.562</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>(3.249)</b>	<b>(180.373)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	128.119	73.900
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	46.699	370.962
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>46.699</b>	<b>370.962</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>174.818</b>	<b>444.862</b>
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	0	998
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>0</b>	<b>998</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>174.818</b>	<b>443.864</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
18) rivalutazioni		
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	5.056	0
<b>Totale rivalutazioni</b>	<b>5.056</b>	<b>0</b>
19) svalutazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	45.150	0
<b>Totale svalutazioni</b>	<b>45.150</b>	<b>0</b>
<b>Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)</b>	<b>(40.094)</b>	<b>0</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>131.475</b>	<b>263.491</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	67.687	183.832
<b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>67.687</b>	<b>183.832</b>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>63.788</b>	<b>79.659</b>

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2016	31-12-2015
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	63.788	79.659
Imposte sul reddito	67.687	183.832
Interessi passivi/(attivi)	(174.818)	(443.864)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	(43.343)	(180.373)
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	16.004	14.480
Ammortamenti delle immobilizzazioni	273.058	272.789
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	40.094	-
<b>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>	<b>329.156</b>	<b>287.269</b>
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	285.813	106.896
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	3.770.731	(697.691)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(1.619.296)	(1.250.677)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(22.812)	12.129
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(7.633.568)	(6.109.230)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	1.553.373	9.599.670
<b>Totale variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>(3.951.572)</b>	<b>1.554.201</b>
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(3.665.759)	1.661.097
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	174.818	443.864
(Imposte sul reddito pagate)	(96.832)	(118.686)
<b>Totale altre rettifiche</b>	<b>77.986</b>	<b>325.178</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>(3.587.773)</b>	<b>1.986.275</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(1.456)	30.477
<b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>		
(Investimenti)	(29.850.907)	-
Disinvestimenti	-	5.000.000
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>(29.852.363)</b>	<b>5.030.477</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>(33.440.136)</b>	<b>7.016.752</b>
<b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	43.317.289	36.300.226
Danaro e valori in cassa	804	1.115
<b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b>	<b>43.318.093</b>	<b>36.301.341</b>
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	9.876.850	43.317.289
Danaro e valori in cassa	1.107	804
<b>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</b>	<b>9.877.957</b>	<b>43.318.093</b>

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

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile netto di esercizio pari a Euro 63.788.

### 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.

Si è tenuto conto delle modifiche apportate dal D.lgs. 139/2015 e recepite dai nuovi principi contabili, applicabili a decorrere dai bilancio chiusi al 31 dicembre 2016. Per esigenza di comparabilità dei dati esposti, si è inoltre provveduto a riclassificare le voci del bilancio al 31 dicembre 2015, in conformità con quanto previsto dai nuovi principi contabili nazionali OIC.

Si evidenzia altresì che in applicazione dell'art. 2423 comma 4 del Codice Civile, non occorre rispettare gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione ed informativa di quegli elementi che abbiano effetti irrilevanti ai fini di una rappresentazione veritiera e corretta dei dati di bilancio (principio di rilevanza).

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

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 31/12/2016 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 dal principio contabile OIC 16 a partire dal bilancio chiuso al 31 dicembre 2014 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.

Si precisa inoltre che, come previsto dal paragrafo 35 del nuovo principio contabile nazionale OIC 15 "Crediti", non è stato applicato il criterio del "costo ammortizzato" su alcun credito, non avendo riscontrato effetti rilevanti nella valutazione di tale voce.

#### **Debiti**

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

Si precisa inoltre che, come previsto dal paragrafo 45 del nuovo principio contabile nazionale OIC 19 "Debiti", non è stato applicato il criterio del "costo ammortizzato" su alcun debito, non avendo riscontrato effetti rilevanti nella valutazione di tale voce.

#### **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.

#### **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;

**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.



## Nota integrativa, attivo

### Immobilizzazioni

#### Immobilizzazioni materiali

Saldo al	31/12/2016	Saldo al	31/12/2015	Variazioni
	17.147.118		17.418.720	(271.602)

#### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
<b>Costo</b>	19.558.776	50.247	51.642	19.660.665
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	2.183.605	25.488	32.852	2.241.945
<b>Valore di bilancio</b>	17.375.171	24.759	18.790	17.418.720
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	-	959	499	1.458
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	258.925	7.771	6.364	273.060
<b>Totale variazioni</b>	(258.925)	(6.812)	(5.865)	(271.602)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Valore di bilancio</b>	17.116.246	17.947	12.925	17.147.118

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.

In particolare la voce Terreni complessivamente pari ad Euro 10.927.969 si riferisce:

- per Euro 7.899.320 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 allo 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 6.188.278 si riferisce:

- per Euro 4.765.074 al valore netto contabile residuo del complesso immobiliare "Villa Bombrini", sito in Genova Cornigliano, acquistato in data 21/07/2008.
- Per Euro 1.226.862 al valore dell'edificio industriale sito in Genova Cornigliano, Via L.A. Muratori civ. 15 (ex direzione ILVA)
- Per Euro 196.342 al valore dell'edificio industriale sito in Genova Cornigliano, Via L.A. Muratori civ 5 (ex infermeria 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 nell'ottobre 2014.

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

## Attivo circolante

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al	31/12/2016	Saldo al	31/12/2015	Variazioni
	16.847.693		21.952.534	(5.104.841)

### Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	13.638.098	(3.770.731)	9.867.367	9.867.367
<b>Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante</b>	2.682.277	(1.574.930)	1.107.347	1.107.347
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	5.298.216	87.694	5.385.910	5.385.910
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	333.943	153.126	487.069	487.069
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	21.952.534	(5.104.841)	16.847.693	16.847.693

I crediti di ammontare rilevante al 31/12/2016 sono costituiti principalmente da:

- crediti verso Erario per Iva per Euro 5.036.563;
- crediti verso cliente A.N.A.S. S.p.A. per fatture da emettere per Euro 9.579.136;
- crediti verso Erario per IRES pari ad Euro 244.594;
- crediti verso Erario per IRAP per Euro 104.753.

I crediti verso imprese controllanti al 31/12/2016 sono costituiti dall'importo dei costi, sostenuti per l'attività di bonifica ed infrastrutturazione sulle aree ex ILVA, da rendicontare a Regione Liguria per Euro 1.107.347 a valere sui contributi ministeriali.

I crediti verso clienti sono rappresentati principalmente dai crediti per fatture emesse verso Fondazione Genova Liguria Film Commission per Euro 184.085, oltre a crediti verso Sviluppo Genova S.p.A. per Euro 15.153 e verso Spinelli S.r.l. per Euro 56.019. I crediti per fatture da emettere sono quasi interamente relativi alle fatture da emettere ad A.N.A.S. S.p.A. per Euro 9.579.136 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 2016 per Euro 2.455.329,
- dai crediti verso l'Erario per IVA relativa all'anno d'imposta 2009 richiesta a rimborso, per Euro 2.581.234.

Gli altri crediti tributari sono costituiti da:

- dai crediti verso l'Erario per IRES complessivamente pari ad Euro 244.594 e composto dal saldo 2016 già al netto dell'IRES di competenza dell'esercizio (per Euro 11.053) e dai crediti verso l'Erario per ritenute d'acconto subite nell'anno 2016 per Euro 12.061;
- dai crediti per IRAP complessivamente pari ad Euro 104.753 e composto dal saldo 2016 già al netto dell'IRAP di competenza dell'esercizio (per Euro 56.634).

I crediti verso altri al 31/12/2016, pari a Euro 487.069, sono principalmente costituiti da una cauzione per Euro 226.000 versata nel corso del 2009 all'Autorità Portuale, oltre al deposito di Euro 150.000 versati al Comune di Genova nel dicembre 2016, per il perfezionamento di una procedura di esproprio che si svolgerà nel corso del 2017.

Non esistono crediti di durata residua superiore ai cinque anni.

La ripartizione dei crediti al 31/12/2016 secondo area geografica non è significativa essendo limitata principalmente al solo ambito regionale.

## Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

### Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al	31/12/2016	Saldo al	31/12/2015	Variazioni
	30.809.647		966.070	29.843.577

La voce, incrementata dalle sottoscrizioni di Titoli di Stato effettuate nel corso del 2016, è dettagliata come segue:

- CCT scadenza 01/03/17 per Euro 971.126, rendimento 0,03%, valore nominale Euro 1.000.000;
- CCT scadenza 15/10/17 per Euro 15.097.800, rendimento 0,30%, valore nominale Euro 15.000.000;
- BTP scadenza 15/10/18 per Euro 9.728.421, rendimento 0,15%, valore nominale Euro 9.700.000;
- BTP scadenza 15/05/18 per Euro 5.012.300, rendimento 0,13%, valore nominale Euro 5.000.000.

In relazione alla valutazione si rimanda a quanto illustrato nel paragrafo "criteri di valutazione".

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Altri titoli non immobilizzati</b>	966.070	29.843.577	30.809.647
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	966.070	29.843.577	30.809.647

## Disponibilità liquide

Saldo al	31/12/2016	Saldo al	31/12/2015	Variazioni
	9.877.957		43.318.093	(33.440.136)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	43.317.289	33.440.439	9.876.850
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	804	303	1.107
<b>Totale disponibilità liquide</b>	43.318.093	33.440.742	9.877.957

Il decremento della voce avvenuto nel 2016 è connesso alla decisione di procedere con l'investimento in Titoli di Stato, dettagliato nel paragrafo "Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni".

Il saldo è costituito, oltre che dal saldo della consistenza di cassa esistente alla chiusura dell'esercizio, dalle disponibilità liquide presenti sui conti correnti intrattenuti presso:

- Banca Carige di Genova per Euro 3.503.492;
- Banca Intesa Sanpaolo di Genova per Euro 6.373.358.

Si rileva che dette giacenze sono remunerate a tassi di mercato.

## Ratei e risconti attivi

Saldo al	31/12/2016	Saldo al	31/12/2015	Variazioni
	66.317		43.505	22.812

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

Il dettaglio è composto da:

- ratei attivi per interessi maturati sulle disponibilità liquide Euro 26.904;
- risconti attivi per oneri di sottoscrizioni sostenuti su titoli iscritti nell'attivo circolante per Euro 20.119;
- risconti attivi su polizza assicurativa su rimborsi IVA per Euro 10.986;
- risconti attivi su canoni aree in concessione demaniale per Euro 5.356;
- risconti attivi su polizze assicurative per Euro 1.948;
- risconti attivi per altri costi di minore entità per Euro 1.003.

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

Saldo al	31/12/2016	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	13.570.426		13.506.640	63.786

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Altre variazioni Decrementi		
<b>Capitale</b>	11.975.277	-	-		11.975.277
<b>Riserva legale</b>	154.823	3.983	-		158.806
<b>Altre riserve</b>					
<b>Riserva straordinaria</b>	1.296.881	75.676	-		1.372.555
<b>Varie altre riserve</b>	2	-	2		-
<b>Totale altre riserve</b>	1.296.881	75.676	2		1.372.555
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	79.659	-	-	63.788	63.788
<b>Totale patrimonio netto</b>	13.506.640	79.659	2	63.788	13.570.426

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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.

Si evidenzia che la Riserva Straordinaria è totalmente indisponibile, non avendo la Riserva Legale raggiunto il valore minimo previsto dalla legge.

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione
<b>Capitale</b>	11.975.277	B
<b>Riserva legale</b>	158.806	B
<b>Altre riserve</b>		
<b>Riserva straordinaria</b>	1.372.555	B
<b>Totale altre riserve</b>	1.372.555	
<b>Totale</b>	13.506.638	

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

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

La variazione è così costituita:

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	118.462
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	19.625
Totale variazioni	19.625
Valore di fine esercizio	138.087

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

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.

## Debiti

Saldo al	31/12/2016	Saldo al	31/12/2015	Variazioni
	3.895.534		5.295.567	(1.400.033)

## Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Debiti verso fornitori	4.828.469	(1.621.851)	3.206.618	3.206.618
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	48.156	2.555	50.711	50.711
Debiti tributari	108.756	49.307	158.063	158.063
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	46.979	(23.227)	23.752	23.752
Altri debiti	263.207	193.183	456.390	456.390
<b>Totale debiti</b>	<b>5.295.567</b>	<b>(1.400.033)</b>	<b>3.895.534</b>	<b>3.895.534</b>

I debiti più rilevanti al 31/12/2016 sono costituiti da:

- Debiti verso Sviluppo Genova S.p.A. per fatture ricevute per Euro 382.789 e fatture da ricevere per Euro 2.657.596 e quindi complessivamente per Euro 3.040.385, relativamente alle opere di bonifica ed infrastrutturazione;

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 debiti per fatture da ricevere dal Collegio Sindacale per Euro 35.203, relativamente agli emolumenti deliberati 2016.

I debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti, pari ad Euro 50.711, sono costituiti dai debiti per fatture da ricevere da Filse S.p.A. Si precisa che, al fine di agevolare la comparabilità dai dati con quanto risultante nell'esercizio precedente, è stata riclassificata la medesima voce riscontrata nel 2015 (pari ad Euro 48.156).

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).

Sono altresì comprese, nell'ammontare dei debiti al 31/12/2016, le seguenti voci:

- Debiti per ritenute fiscali sugli stipendi del mese di dicembre per Euro 7.665;
- 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 150.308;
- Debiti per ritenute previdenziali ed assistenziali relative agli stipendi del mese di dicembre per Euro 16.396;
- Debiti per saldo INAIL relativa ai lavoratori LPU, utilizzati dal Comune di Genova e da Regione Liguria, per il tramite di Società per Cornigliano S.p.A. nel corso del 2016, ed interessati dall'Accordo di Programma 29/11/1999 per Euro 7.356;
- Debiti verso i lavoratori LPU per le retribuzioni relative al mese di dicembre, per Euro 192.139.

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2016 secondo area geografica non è significativa essendo limitata al solo ambito locale.

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

## Ratei e risconti passivi

Saldo al	31/12/2016	Saldo al	31/12/2015	Variazioni
	57.144.685		64.778.253	(7.633.568)

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	35.941.013
risconti passivi su diritto superficie aree ex ILVA	12.243.151
risconti passivi su contributi ricev RL per Villa Bombrini	7.521.144
risconti passivi su diritto superficie Comune Genova	1.320.000
risconti passivi su quota ANAS Convenzione del 16/05/05	104.871
altri risconti di ammontare non apprezzabile	5.545
ratei passivi	8.961
<b>Totale</b>	<b>57.144.685</b>

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 35.941.013) 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;
- l'importo incassato dal Comune di Genova a copertura dell'indennizzo corrisposto da Società per Cornigliano ad Autorità Portuale di Genova (Euro 1.320.000), a fronte della rinuncia da parte di quest'ultima del diritto di superficie (accordato tra i due soggetti nel 2013), sulla porzione delle aree ex ILVA interessate da lavori di risanamento ambientale. Il riconoscimento a conto economico si verificherà a partire dall'esercizio in cui avverrà la consegna delle predette aree, prevista per il 2018.



## Nota integrativa, conto economico

### Valore della produzione

Saldo al	31/12/2016	Saldo al	31/12/2015	Variazioni
	10.666.116		24.575.189	(13.909.073)

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	818.180	856.675	(38.495)
Altri ricavi e proventi	9.847.936	23.718.514	(13.870.578)
<b>Totale</b>	<b>10.666.116</b>	<b>24.575.189</b>	<b>(13.909.073)</b>

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 sono costituiti dalla quota del 2016 (Euro 250.000) del canone di concessione del diritto di superficie, dalla fatturazione al Gruppo Spinelli (Euro 275.504) per recupero costi occupazione area, e dalle locazioni (Euro 238.067) e relative spese (Euro 54.609) degli spazi di Villa Bombrini.

Gli Altri ricavi e proventi si riferiscono principalmente alle fatture emesse a Sviluppo Genova (Euro 25.060) per cessione carbone, ferro, rottame e consumi vari, ai contributi già rendicontati per il recupero del costo di ammortamento 2016 di Villa Bombrini (Euro 302.865), e alla fatturazione da emettere ad ANAS (Euro 3.974.818) 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.

La componente straordinaria, iscritta negli Altri ricavi e proventi come previsto dalla nuova formulazione del principio contabile nazionale OIC 12, ammonta ad Euro 34.494 ed è riferibile a poste relative ad esercizi precedenti.

Gli Altri ricavi e proventi (contributi), pari a Euro 5.501.923, si riferiscono 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 2016 (Euro 7.067.125), cui sono stati dedotti gli importi delle fatture ricevute o da ricevere ancora da rendicontare che risultavano stanziati al 31/12/2015 (Euro 2.695.910) ed aggiunti gli importi delle fatture ricevute o da ricevere ancora da rendicontare (Euro 1.130.707) che risultano stanziati al 31/12/2016.

### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Altre	818.180
<b>Totale</b>	<b>818.180</b>

### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	818.180
<b>Totale</b>	<b>818.180</b>

### Costi della produzione

Saldo al	31/12/2016	Saldo al	31/12/2015	Variazioni
	10.669.365		24.755.562	(14.086.197)
Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni	
Costi di intervento	9.111.002	23.124.485	(14.013.483)	
Servizi	726.485	724.754	1.731	
Salari e stipendi	226.292	181.588	44.704	
Oneri sociali	84.514	68.124	16.390	
Trattamento di fine rapporto	16.004	14.745	1.259	
Ammortamento immobilizzazioni materiali	273.058	272.789	269	
Oneri diversi di gestione	232.010	369.077	(137.037)	
<b>Totale</b>	<b>10.669.365</b>	<b>24.755.562</b>	<b>(14.086.167)</b>	

### Costi di intervento e Costi per servizi

I Costi di intervento si riferiscono alle voci di seguito riepilogate:

- Realizzazione di interventi di risanamento e bonifica ambientale per Euro 3.346.007;
- Riqualificazione urbana dell'area di Genova-Cornigliano per Euro 460.201;
- Attuazione delle convenzioni con ANAS Spa per Euro 3.909.008;
- Attuazione della convenzione con RFI per Euro 91.284;
- Progetti di pubblica utilità con impiego di lavoratori ILVA per Euro 1.303.037;
- Realizzazione Progetto Gate per Euro 1.040;
- Altri importi di ammontare non apprezzabile per Euro 425.

In applicazione del nuovo testo dell'art. 53 legge 448/01 quale risultante dalle modifiche apportate dall'art. 1, comma 6-novies, legge 1 febbraio 2016, n.13, di conversione, con modificazioni, del DL 191/2015, a partire dal mese di aprile 2016 sono stati avviati progetti di pubblica utilità in cui sono stati impiegati i lavoratori ILVA a cui si applicano gli ammortizzatori sociali (nella specie: contratto di solidarietà fino a settembre 2016 e cassa integrazione a partire da ottobre 2016).

Come infra indicato, ciò ha comportato un incremento dei costi di intervento per euro 1.303.037.

Nei costi per servizi sono compresi principalmente gli emolumenti verso il Collegio Sindacale (Euro 35.203), le spese amministrative della Società (Euro 466.131), nonché le spese varie di gestione relative al complesso immobiliare di Villa Bombrini (Euro 147.428).

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.

### 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, la cui voce più rilevante è rappresentata dall'IMU (Euro 157.174).

La componente straordinaria, iscritta negli Oneri diversi di gestione come previsto dalla nuova formulazione del principio contabile nazionale OIC 12, ammonta ad Euro 59.590 ed è riferibile a poste relative ad esercizi precedenti.

## Proventi e oneri finanziari

Saldo al	31/12/2016	Saldo al	31/12/2015	Variazioni
	174.818		443.864	(269.046)

## Proventi finanziari

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	128.119	73.900	54.219
Proventi diversi dai precedenti (Interessi e altri oneri finanziari)	46.699	370.962 (998)	(324.263) 998
<b>Totale</b>	<b>174.818</b>	<b>443.864</b>	<b>(269.046)</b>

## Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi su titoli				128.119	128.119
Interessi bancari e postali				46.388	46.388
Altri proventi				311	311
<b>Totale</b>				<b>174.818</b>	<b>174.818</b>

Gli Altri proventi si riferiscono principalmente a interessi attivi su conti correnti bancari (Euro 46.388).

## Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al	31/12/2016	Saldo al	31/12/2015	Variazioni
	(40.094)			(40.094)

La voce è movimentata dall'adeguamento al valore di mercato (determinato sulla base del prezzo medio riscontrato nel mese di dicembre 2016) dei titoli iscritti nell'attivo circolante, con le modalità indicate nel paragrafo "Attività finanziarie non iscritte nelle immobilizzazioni".

## Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Saldo al	31/12/2016	Saldo al	31/12/2015	Variazioni
	67.687		183.832	(116.145)

Imposte	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>			
IRES	11.053	22.445	(11.392)
IRAP	56.634	161.387	(104.753)
<b>Totale</b>	<b>67.687</b>	<b>183.832</b>	<b>(116.145)</b>

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	131.475	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	36.156
<b>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:</b>		
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>		
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</b>		
<b>Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi</b>		
quota 80% IMU	125.739	
sopravvenienze passive indeducibili	59.590	
ammortamenti indeducibili	100	
quota non deducibile spese telefoniche	676	
altri costi non deducibili	639	
sopravvenienze attive non tassabili	(16.599)	
imposte non tassabili	(50.923)	
Beneficio ACE 4,75%	(12.147)	
Utilizzo perdita fiscale residua 2013	(198.358)	
Imponibile fiscale	<b>40.192</b>	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		11.053

## Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	(3.249)	
Costi non rilevanti ai fini IRAP		
Costi gestione LPU	1.305.723	
IMU	157.174	
costi non deducibili	60.019	
Ricavi non rilevanti ai fini IRAP		
Imposte non tassabili	(50.923)	
Sopravvenienze attive non tassabili	(16.599)	
	<b>1.452.145</b>	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	56.634
<b>Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:</b>		
<b>Imponibile Irap</b>		
	<b>1.452.145</b>	
IRAP corrente per l'esercizio		56.634

## **Nota integrativa, altre informazioni**

### **Dati sull'occupazione**

	Numero medio
Dirigenti	1
Impiegati	3
Totale Dipendenti	4

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

	Sindaci
Compensi	29.976

### **Compensi al revisore legale o società di revisione**

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	5.227
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	5.227

### **Categorie di azioni emesse dalla società**

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Azioni Ordinarie	23.950.554	11.975.277	23.950.554	11.975.277
Totale	23.950.554	11.975.277	23.950.554	11.975.277

### **Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale**

Ai sensi dell'art. 2427 c.9 c.c. si precisa che la Società non ha in essere impegni, garanzie, e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

### **Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare**

Come richiesto dell'Art.2427 c.20 c.c., si precisa che la società non detiene patrimoni e finanziamenti destinati a specifici affari, così come definiti ai sensi della lettera a) del 1° comma dell'articolo 2447-bis.

### **Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

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

### **Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

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

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

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.

Nel ringraziarVi per la fiducia accordata Vi invitiamo a voler approvare il presente bilancio così come vi è stato presentato, proponendo di destinare l'utile di esercizio, pari ad Euro 63.788, per quanto ad Euro 3.189 a riserva legale e per quanto ad Euro 60.599 a riserva straordinaria.

Genova, 30 marzo 2017

p. Il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
(Cristina Repetto)

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Il sottoscritto Legale Rappresentante dichiara la conformità del presente documento informatico all'originale depositato presso la sede sociale.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Genova, Autorizzazione n° 17119 del 16/05/2002, emanata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale della Liguria.

IL LEGALE RAPPRESENTANTE  
Cristina Repetto

Il sottoscritto Dott. Enrico Caffo, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Genova n. 1239/A del 19/09/2000, quale incaricato della società, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quater della L.340/2000, in base a quanto dichiarato dal rappresentante legale della società dichiara che il documento informatico in formato XBRL, contenente lo stato patrimoniale e il conto economico e la nota integrativa, è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

**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 31/12/2016**

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2016 riporta un risultato positivo pari a Euro 131.475 prima delle imposte e euro 63.788 dopo le imposte.

Per il dettaglio analitico si rinvia alla nota integrativa. Qui ci si limita a segnalare che tale risultato è dovuto prevalentemente alla gestione degli immobili (Villa Bombrini e aree) e ai proventi finanziari; tale ultimo aspetto, tuttavia, fornisce nel 2016 un risultato decisamente inferiore rispetto al 2015, in quanto sono diminuiti i tassi di remunerazione sulla liquidità disponibile.

Si ritiene altresì utile segnalare che il risultato operativo è passato da euro -180.373 dell'esercizio 2015 a euro -3.249 dell'esercizio 2016. Il deciso miglioramento rispetto all'esercizio precedente è dovuto prevalentemente al fatto che nel corso del 2016 tutti i costi legati agli LPU sono stati coperti dalle risorse di cui all'Accordo di Programma, alla luce della modifica normativa apportata all'art. 53 legge 448/01 dall'art.1, comma 6-novies, della legge 1 febbraio 2016, n.13, di conversione, con modifiche, del DL 191/2015.

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 2016 non sono intervenute variazioni.

**3. ATTIVITA' DI SMANTELLAMENTO, DEMOLIZIONE E BONIFICA**

Nel corso del 2016 non vi sono state attività di rilievo, posto che ci si è focalizzati sulla progettazione dell'intervento concernente l'area SOT.

A fine 2016 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 2016 sono proseguiti gli interventi, già avviati in precedenza, relativi al primo lotto della "strada di sponda destra" e, soprattutto, alla "strada di scorrimento a mare".



E' stato avviato l'intervento relativo a Lungomare Canepa.

E' stata avviata la procedura di affidamento dell'appalto di lavori relativamente al raccordo tra la SSM e lo svincolo Genova-Aeroporto (c.d. "lotto 10").

E' proseguita la progettazione degli interventi relativi alla "strada di sponda sinistra" e alla "strada di sponda destra – secondo sublotto", atteso che, a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. 50/16 (c.d. "Nuovo Codice degli Appalti"), non è consentito, per tali interventi, affidare un appalto integrato ma è viceversa necessario redigere una progettazione esecutiva prima di bandire la gara per i lavori.

#### 5. ATTIVITA' DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nel corso del 2016 sono stati ultimati i lavori inerenti il restyling di Via Vetrano e Via Verona e i Giardini Melis e sono stati realizzati gli interventi di manutenzione di due piccoli impianti sportivi.

Per quanto riguarda le attività di progettazione, è proseguita la progettazione definitiva dell'intervento di restyling di Via Cornigliano.

#### 6. LAVORI DI PUBBLICA UTILITA'

A partire dal mese di aprile 2016 sono stati avviati progetti di pubblica utilità in cui sono stati impiegati i lavoratori ILVA a cui si applicano gli ammortizzatori sociali (nella specie: contratto di solidarietà fino a settembre 2016 e cassa integrazione a partire da ottobre 2016).

Tali progetti sono finanziati dalle risorse di cui all'Accordo di Programma, in virtù della modifica che l'art. 1, comma 6-novies, della legge 13/16, ha apportato all'art. 53 della legge 448/01. Inoltre, per il periodo ottobre 2016-settembre 2017, il Governo si è impegnato a integrare tali risorse di un importo pari al costo sostenuto, fino ad un massimo di 5 milioni.

#### 7. ATTIVITA' DI COINVOLGIMENTO DELLA CITTADINANZA

Le attività di coinvolgimento della cittadinanza svolte nel corso del 2016 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 tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
valore della produzione	10.666.116	24.575.188	23.180.784
margine operativo lordo	(9.275.262)	(23.323.233)	(22.118.820)
Risultato prima delle imposte	131.475	263.491	206.689

#### Principali dati economici

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

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Ricavi netti	818.180	856.675	(38.495)
Costi esterni	10.069.497	24.218.316	(14.148.819)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>(9.251.317)</b>	<b>(23.361.641)</b>	<b>(14.110.324)</b>
Costo del lavoro	326.810	264.457	62.353
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>(9.578.127)</b>	<b>(23.626.098)</b>	<b>14.047.971</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	273.058	272.789	269
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(9.851.185)</b>	<b>(23.898.887)</b>	<b>14.047.702</b>

Proventi diversi	9.847.936	23.718.515	(13.870.578)
Proventi e oneri finanziari	174.818	443.864	(269.046)
<b>Risultato Ordinario</b>	<b>171.569</b>	<b>263.492</b>	<b>(91.923)</b>
Rettifiche valore attività finanziarie	(40.094)		(40.094)
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>131.475</b>	<b>263.491</b>	<b>(132.017)</b>
Imposte sul reddito	67.687	183.832	(116.145)
<b>Risultato netto</b>	<b>63.788</b>	<b>79.659</b>	<b>(15.871)</b>

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.

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
ROE netto	0,005	0,01	0,01
ROE lordo	0,01	0,02	0,02
ROS	(0,004)	(0,22)	(0,34)

### Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette			
Immobilizzazioni materiali nette	17.147.118	17.418.720	(271.602)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie			
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>17.147.118</b>	<b>17.418.720</b>	<b>(271.602)</b>
Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti	9.867.367	13.638.098	(3.770.731)
Crediti verso controllanti	1.107.347	2.682.277	(1.574.930)
Altri crediti	5.872.979	5.632.159	240.820
Ratei e risconti attivi	66.317	43.505	22.812
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>16.914.010</b>	<b>21.996.039</b>	<b>(5.082.029)</b>
Debiti verso fornitori	3.206.618	4.828.469	(1.621.851)
Debiti controllante da controllanti	50.711	48.156	2.555
Debiti tributari e previdenziali	181.815	155.735	26.080
Altri debiti	456.390	263.207	193.183
Ratei e risconti passivi	57.144.685	64.778.253	(7.633.568)
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>61.040.219</b>	<b>70.073.820</b>	<b>(9.033.601)</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>(44.126.209)</b>	<b>(48.077.781)</b>	<b>(3.951.572)</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	138.087	118.462	19.625
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine			
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>138.087</b>	<b>118.462</b>	<b>19.625</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>(27.117.178)</b>	<b>(30.777.523)</b>	<b>(3.660.345)</b>
Patrimonio netto	(13.570.426)	(13.506.640)	(63.786)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine			
Posizione finanziaria netta a breve termine	40.687.604	44.284.163	(3.596.559)
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>27.117.178</b>	<b>30.777.523</b>	<b>3.660.345</b>

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

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.

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Margine primario di struttura	(3.576.692)	(3.912.080)	(4.295.006)
Quoziente primario di struttura	0,79	0,78	0,76
Margine secondario di struttura	(3.438.605)	(3.793.618)	(4.191.024)
Quoziente secondario di struttura	0,80	0,78	0,76

### Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2016, era la seguente (in Euro):

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Depositi bancari	9.876.850	43.317.289	(33.440.439)
Denaro e altri valori in cassa	1.107	804	303
<b>Disponibilità liquide ed azioni proprie</b>	<b>9.877.957</b>	<b>43.318.093</b>	<b>(33.440.136)</b>
<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>30.809.647</b>	<b>966.070</b>	<b>29.843.577</b>
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			
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>			
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>40.687.604</b>	<b>44.284.163</b>	<b>(3.596.559)</b>
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			
<b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</b>			
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>40.687.604</b>	<b>44.284.163</b>	<b>(3.596.559)</b>

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.

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Liquidità primaria	0,94	0,95	0,95
Liquidità secondaria	0,94	0,95	0,95

Indebitamento	0,30	0,40	0,53
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,79	0,78	0,76

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,94. La situazione finanziaria della società è da considerarsi buona.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 0,94. 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 0,30 con un miglioramento rispetto all'esercizio precedente. I mezzi propri sono da ritenersi congrui in relazione all'ammontare dei debiti esistenti.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 0,79, 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, salvo il miglioramento registrato nell'indice di indebitamento.

### Investimenti

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	
Impianti e macchinari	959
Attrezzature industriali e commerciali	499
Altri beni	

Si prevede, nel corso del 2016 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
Regione Liguria		1.107.347				5.501.923
Comune di Genova		150.000				56.735
Invitalia Part. S.p.A.	57					
Città Metropolitana di Genova						
<b>Totale</b>	<b>57</b>	<b>1.257.347</b>				<b>5.558.658</b>

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

### 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:

- la società possiede depositi presso istituti di credito per soddisfare le necessità di liquidità;
- in relazione alla liquidità eccedente disponibile la Società attua una politica estremamente prudente mediante investimenti in titoli di Stato

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:

<b>Risultato d'esercizio al 31/12/2016</b>	<b>Euro</b>	<b>63.788</b>	
5% a riserva legale	Euro		3.189
a riserva straordinaria	Euro		60.599

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

p. Il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
(Cristina Repetto)