

SOCIETA' PER CORNIGLIANO S.p.A.

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

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2021

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2021 riporta un risultato positivo pari a Euro 150.113 prima delle imposte ed Euro 6.000 dopo le imposte.

Il risultato prima delle imposte è migliore rispetto a quello dell'esercizio 2020 (Euro 110.202).

Per il dettaglio analitico si rinvia alla nota integrativa. Qui ci si limita a segnalare che il risultato positivo è dovuto prevalentemente alla gestione degli immobili (aree e Villa Bombrini), ai proventi finanziari e ai ricavi legati agli interventi in convenzione con ANAS. Rispetto all'esercizio 2020, la gestione degli immobili ha generato un risultato sostanzialmente in linea; il risultato della parte finanziaria ha fornito un risultato meno positivo, passando da Euro 248.654 a Euro 162.960; viceversa, dal momento che nel corso del 2021 sono stati avviati due importanti interventi per conto di ANAS (strada di sponda destra e sinistra), i ricavi che ne sono derivati per la Società ammontano a Euro 330.491 mentre nel 2020 (quando non vi erano interventi attivi, ma semplici attività conclusive) ammontava a Euro 24.307.

Si ritiene altresì utile segnalare che il risultato operativo è migliorato, passando da Euro -138.452 dell'esercizio 2020 a Euro -12.847 dell'esercizio 2021.

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 e dell'Atto aggiuntivo in data 17 giugno 2020.

2. AREE E IMMOBILI

Nel corso del 2021 non vi sono state variazioni per quanto concerne la proprietà di aree e immobili.

Si segnala che è proseguita (avendo avuto inizio con verbali di immissione in possesso in data 6 novembre 2018) da parte di Autostrade per l'Italia SpA l'occupazione ai sensi del DPR 327/2001 (TU sugli espropri) di una porzione (mq. 36.975) delle aree di proprietà della Società in quanto funzionale al cantiere della c.d. "gronda di ponente".

Infine, si segnala che nel mese di novembre 2021 ha iniziato a decorrere la locazione con l'operatore selezionato mediante procedura ad evidenza pubblica – in ossequio alle indicazioni del Giudice Amministrativo e previo accordo con AdSP – per l'affidamento delle aree destinate a funzioni logistico-portuali.

3. ATTIVITA' DI SMANTELLAMENTO, DEMOLIZIONE E BONIFICA

Nel corso del 2021, per quanto attiene l'area SOT, vale a dire l'unica area che ancora necessita di interventi di bonifica e/o MISP, avendo dato esito positivo i test preliminari del filtraggio attivo dell'acqua di falda, è stato redatto ed approvato il progetto che estende l'intervento all'intero fronte.

4. ATTIVITA' DI INFRASTRUTTURAZIONE

Nel corso del 2021 sono proseguiti i lavori dell'intervento "strada di sponda sinistra".

A seguito di gara d'appalto sono stati affidati i lavori della "strada di sponda destra", i cui lavori sono stati avviati nel mese di marzo.

5. ATTIVITA' DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nel corso del 2021 sono proseguiti i lavori di riqualificazione di Via Cornigliano.

Sono stati ultimati i lavori relativi alla riqualificazione di Villa Dufour, sede della scuola Sbarbaro.

Per quanto concerne l'ampliamento e adeguamento della struttura sportivo-ricreativa dell'area ex Dufour, nel corso del 2021 sono stati avviati i lavori, che si concluderanno nel 2022.

E' stato approvato il progetto relativo alla risistemazione di Pizza Rizzolio, ed è stata bandita la gara per l'affidamento dell'appalto.

E' proseguita la progettazione esecutiva relativa all'edificio "ex Mercato".

6. LAVORI DI PUBBLICA UTILITA'

Nel corso del 2021 sono proseguiti i progetti di pubblica utilità in cui sono stati impiegati i lavoratori ILVA in A.S. a cui si applicano gli ammortizzatori sociali. La durata dei progetti è la medesima durata della CIGS.

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, il Governo si è impegnato a integrare tali risorse di un importo pari al costo sostenuto.

7. ATTIVITA' DI COINVOLGIMENTO DELLA CITTADINANZA

Le attività di coinvolgimento della cittadinanza svolte nel corso del 2021, per quanto concerne l'organizzazione i eventi culturali a Villa Bombrini, si sono svolte come di consueto, nonostante l'emergenza epidemiologica da COVID-19.

8. ALTRO

In data 16 giugno 2021 è stata stipulata tra la Società e la Spinelli srl una scrittura privata di transazione con la quale sono state definite tutte le partite scaturite dalla sentenza del Tribunale di Genova n. 2171 del 17/12/2020. In sintesi, la sentenza, oltre ad aver accertato e dichiarato che le aree sono occupate senza titolo, ha condannato la Spinelli srl e Derna S.r.l. al rilascio entro 6 mesi. Ciò ha consentito di dar corso alla locazione con il soggetto individuato mediante procedura ad evidenza pubblica, ha ritenuto, per quanto attiene alle partite economiche, dovuta da Spinelli srl alla Società una penale di importo di 180.000 euro, ma ha altresì ritenuto che la Società fosse tenuta a restituire la differenza tra quanto ricevuto a partire da aprile 2013 (4 euro/mq/anno) e quanto dovuto a titolo di indennità (3 euro/mq/anno), rinviando a CTU contabile la determinazione dell'importo. Con la detta scrittura di transazione, le parti hanno reciprocamente rinunciato alle rispettive pretese economiche sopra riportate.

Tale atto ha comportato degli effetti contabili che incidono sul bilancio come descritto in Nota Integrativa (pag. 21, 25, 27).

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.

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Valore della produzione	14.011.520	11.813.956	16.836.865
Margine operativo lordo	555.004	494.105	1.521.069
Risultato prima delle imposte	150.113	110.202	225.897

Principali dati economici

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

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Totali ricavi	14.011.520	11.813.956	2.167.261
Costi esterni	13.105.927	10.961.545	2.144.382
Valore Aggiunto	905.593	852.411	22.879
Costo del lavoro	350.589	358.306	7.717
Margine Operativo Lordo	555.004	494.105	30.596
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	567.852	632.558	64.706
Risultato Operativo	(12.847)	(138.452)	95.302
Proventi diversi			
Proventi e oneri finanziari	162.960	248.654	(85.694)
Risultato Ordinario	150.113	110.202	39.911
Rettifiche valore attività finanziarie	-	-	
Risultato prima delle imposte	150.113	110.202	39.911
Imposte correnti	57.678	150.152	92.474
Imposte anticipate	86.434	(100.235)	(186.669)
Risultato netto	6.000	60.285	(54.285)

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.

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
ROE netto	0,04%	0,44%	0,83%
ROE lordo	1,09%	0,80%	1,65%
ROS	(0,09%)	(1,17%)	(1,28%)

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	950		
Immobilizzazioni materiali nette	15.967.182	16.243.518	-276.336
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	12.684.698	29.780.478	-17.095.780
Capitale immobilizzato	28.652.830	46.023.996	-17.372.127
Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti	9.083.814	9.193.729	-109.915
Crediti verso controllanti	1.275.284	1.010.179	265.105
Altri crediti	1.912.744	2.016.306	-103.562
Ratei e risconti attivi	85.696	97.481	-11.785
Attività d'esercizio a breve termine	12.357.538	12.317.695	39.843
Depositi bancari e postali	17.438.042	7.492.447	9.945.595
Denaro e valori in cassa	613	905	-292
Disponibilità liquide	17.438.655	7.493.352	9.945.303
TOTALE IMPEGNI	58.449.023	65.835.043	-7.386.020
Debiti verso fornitori	1.786.782	1.420.987	365.795
Debiti imprese controllate dalla controllante	81.686	114.994	-33.308
Debiti tributari e previdenziali	126.995	220.763	-93.768
Fondo rischi e oneri	1.027.069	1.830.505	-803.436
Altri debiti	370.248	361.898	8.350
Ratei e risconti passivi	41.035.592	47.891.224	-6.855.632
Passività d'esercizio a breve termine	44.428.371	51.840.371	-7.412.000
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	225.963	205.984	19.979
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine			
Passività a medio lungo termine	225.963	205.984	19.979
Capitale di terzi	44.654.336	52.046.355	-7.392.019
Capitale sociale	11.975.277	11.975.277	0
Riserva Legale	172.908	169.894	3.014
Altre riserve	1.640.503	1.583.233	57.270
Utile (Perdita) dell'esercizio	6.000	60.285	-54.285
Capitale proprio	13.794.687	13.788.689	5.998
TOTALE FONTI	58.449.023	65.835.046	-7.386.025

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.

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Margine primario di struttura	(14.858.142)	(32.235.307)	(40.423.176)
Quoziente primario di struttura	48,14%	29,96%	25,35%
Margine secondario di struttura	(14.632.179)	(32.029.323)	(40.234.227)
Quoziente secondario di struttura	48,93%	30,41%	25,70%

Principali dati finanziari

La **posizione finanziaria netta (PFN)** è data dalla differenza tra i debiti finanziari, indipendentemente dalla scadenza temporale, le attività **finanziarie**, indipendentemente dalla scadenza temporale, e le disponibilità liquide.

La posizione finanziaria netta al 31/12/2021, era la seguente (in Euro):

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Depositi bancari e postali	17.438.042	7.492.447	9.945.595
Denaro e valori in cassa	613	905	292
Disponibilità liquide	17.438.655	7.493.352	9.945.303
Crediti finanziari a breve	0	0	0
Debiti finanziari a breve	0	0	0
PFN di breve termine	17.438.655	7.493.352	9.945.303
Crediti finanziari a m/l termine	0	0	0
Debiti finanziari a m/l termine	0	0	0
PFN	17.438.655	7.493.352	9.945.303

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.

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Liquidità primaria	68,46%	39,42%	29,84%

Liquidità secondaria	48,93%	30,41%	25,70%
Indice di indebitamento	0,171	0,154	0,320
Tasso di copertura degli immobilizzi	48,14%	29,96%	25,35%

L'indice di liquidità primaria è pari a 68,46%. La situazione finanziaria della società è da considerarsi buona.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 48.93%. Il valore assunto dal capitale circolante netto è da ritenersi soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

L'indice di indebitamento, calcolato non considerando i ratei e risconti passivi, è pari a 0,171. I mezzi propri sono da ritenersi congrui in relazione all'ammontare dei debiti esistenti.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 48,14%, 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	
Impianti e macchinari	3.284
Attrezzature industriali e commerciali	346
Altri beni (immateriali)	1.267

Si prevede, nel corso del 2021 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	Garanzi	Impegni	Costi	Ricavi
Regione Liguria		1.275.284				6.752.907
Comune di Genova		178.946				47.439
Invitalia Part. S.p.A.	57					
Città Metropolitana di Genova						
Totale	57	1.454.230				6.800.346

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.

Evoluzione prevedibile della gestione

L'evoluzione prevedibile della gestione è in linea con quella dell'esercizio trascorso, nonostante l'epidemia da COVID-19 giunta dalla Cina in Europa nel mese di febbraio 2020 e dalla conseguente progressiva adozione di misure temporanee di limitazione alla circolazione delle persone e della parziale chiusura delle attività produttive e professionali.

Si fa presente, infatti, che la Società si trova in una situazione di solidità e stabilità finanziaria e possiede ampiamente le risorse necessarie a far fronte all'attuale congiuntura negativa di mercato.

Destinazione del risultato d'esercizio

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2021	Euro 6.000
5% a riserva legale	Euro 300
a riserva straordinaria	Euro 5.700

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

p. Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

Genova, 8 aprile 2022

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

Il Presidente

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la C.C.I.A.A. di Genova, autorizzazione n.17119 del 16-05-2002 del Direttore Regionale Agenzia delle Entrate Liguria.