

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 31/12/2024

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2024 riporta un risultato positivo pari a Euro 203.050 prima delle imposte ed Euro 102.818 dopo le imposte.

Il risultato prima delle imposte è inferiore per euro 29.252 rispetto all'esercizio 2023 (Euro 232.302).

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 2023, la gestione degli immobili ha generato un risultato sostanzialmente in linea. Il risultato della parte finanziaria ha fornito un risultato positivo, passando da Euro 268.732 a Euro 274.907; per quanto riguarda gli interventi avviati nel corso del 2021 per conto di ANAS (strada di sponda destra e sinistra), i ricavi che ne sono derivati per la Società ammontano a Euro 212.626 minori rispetto al 2023 (Euro 348.827) e ciò è dovuto principalmente all'approssimarsi della conclusione dei lavori.

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, in esordio, 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 I.R.E. S.p.A. (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 2024 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".

3. ATTIVITA' DI SMANTELLAMENTO, DEMOLIZIONE E BONIFICA

Nel corso del 2024, 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 ultimato l'intervento all'intero fronte.

Pertanto, ogni attività di bonifica e/o MISP è stato ultimato, fatti salvi i monitoraggi periodici.

4. ATTIVITA' DI INFRASTRUTTURAZIONE

Nel corso del 2024 sono proseguiti i lavori dell'intervento "strada di sponda sinistra" e della "strada di sponda destra".

5. ATTIVITA' DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nel corso del 2024 sono proseguiti i lavori sull'edificio "ex mercato".

Sono stati altresì realizzati i lavori per la modifica delle aiuole a raso in Via Cornigliano.

E' stata ultimata la progettazione di Piazza Massena ed è stata esperita (da parte della SUAC) la procedura di individuazione del contraente per appalto integrato.

E' stata ultimata la progettazione da parte del Comune dell'intervento di messa in sicurezza idrogeologica di Valletta Rio San Pietro ed è stata esperita la procedura di affidamento (a cura della SUAC).

E' stato avviato l'intervento di adeguamento normativo di alcuni locali di Villa Serra.

6. LAVORI DI PUBBLICA UTILITA'

Nel corso del 2024 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 nel corso del 2024, per quanto concerne l'organizzazione di eventi culturali a Villa Bombrini, si sono svolte come di consueto.

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.

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Valore della produzione	8.316.339	11.883.781	15.746.767
Margine operativo lordo	268.283	901.241	371.751
Risultato prima delle imposte	203.050	232.303	177.417

Principali dati economici

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

31/12/2024 31/12/2023 Variazione

Totali ricavi	8.316.339	11.883.781	-3.567.442
Costi esterni	7.667.007	10.624.116	-2.957.109
Valore Aggiunto	649.332	1.259.664	-610.332
Costo del lavoro	381.049	358.423	22.626
Margine Operativo Lordo	268.283	901.241	-632.958
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	340.140	937.671	-597.530
Risultato Operativo	-71.856	-36.428	-35.428
Proventi diversi			0
Proventi e oneri finanziari	274.907	268.732	6.175
Risultato Ordinario	203.050	232.303	-29.253
Rettifiche valore attività finanziarie	-	-	0
Risultato prima delle imposte	203.050	232.303	-29.253
Imposte correnti	20.391	223.845	-203.454
Imposte anticipate	79.841	-117.745	197.586
Risultato netto	102.818	126.203	-23.385

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.

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
ROE netto	0,73%	0,90%	0,60%
ROE lordo	1,44%	1,66%	1,28%
ROS	-0,86%	- 0,31%	0,21%

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	256	829	-573
Immobilizzazioni materiali nette	15.292.536	15.577.667	-285.131
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	0	0	0
Capitale immobilizzato	15.292.793	15.578.498	-285.704
Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti	8.017.257	12.112.353	-4.095.097
Crediti verso controllanti	541.037	877.547	-336.510
Altri crediti	2.393.215	2.471.409	-78.194
Ratei e risconti attivi	154.681	185.707	-31.027
Attività d'esercizio a breve termine	11.106.189	15.647.017	-4.540.827
Attività finanziarie che non costituiscono imm.ni	4.843.790	7.354.400	
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	4.843.790	7.354.400	- 2.510.610
Depositi bancari e postali	10.149.139	9.589.599	559.539
Denaro e valori in cassa	376	995	- 619
Disponibilità liquide	10.149.515	9.590.594	558.920
TOTALE IMPEGNI	41.392.286	48.170.509	- 6.778.221
Debiti verso fornitori	647.113	3.478.212	-2.831.099
Debiti imprese controllate dalla controllante	54.167	54.167	0
Debiti tributari e previdenziali	89.360	300.005	-210.645
Fondo rischi e oneri	896.379	1.305.334	-408.955
Altri debiti	442.281	406.357	35.923
Ratei e risconti passivi	24.855.266	28.342.134	-3.486.868
Passività d'esercizio a breve termine	26.984.564	33.886.208	-6.901.644
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	300.065	279.460	20.605
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine			
Passività a medio lungo termine	300.065	279.460	20.605
Capitale di terzi	27.284.629	34.165.668	-6.881.039
Capitale sociale	11.975.277	11.975.277	0
Riserva Legale	183.715	177.405	6.310
Altre riserve	1.845.846	1.725.953	119.893
Utile (Perdita) dell'esercizio	102.818	126.203	-23.385
Capitale proprio	14.107.656	14.004.838	102.817
TOTALE FONTI	41.392.286	48.170.507	-6.778.221

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.

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Margine primario di struttura	(1.185.136)	(1.573.658)	(1.947.743)
Quoziente primario di struttura	92,25%	89,90%	87,69%
Margine secondario di struttura	(885.071)	(1.294.198)	(1.687.042)
Quoziente secondario di struttura	94,21%	91,69%	89,34%

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 31/12/2024, era la seguente (in Euro):

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Depositi bancari e postali	10.149.139	9.589.599	559.539
Denaro e valori in cassa	376	995	- 619
Disponibilità liquide	10.149.515	9.590.594	558.920
Attività finanziarie che non costituiscono imm.ni	4.843.790	7.354.400	- 2.510.610
Crediti finanziari a breve	0	0	0
Debiti finanziari a breve	0	0	0
PFN di breve termine	14.993.305	16.944.994	- 1.951.690
Crediti finanziari a m/l termine	0	0	0
Debiti finanziari a m/l termine	0	0	0
PFN	14.993.305	16.944.994	- 1.951.690

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.

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Liquidità primaria	99,45%	99,46%	98,36%
Liquidità secondaria	94,21%	91,69%	89,34%
Indice di indebitamento	0,087	0,303	0,368
Tasso di copertura degli immobilizzi	92,25%	89,90%	87,69%

L'indice di liquidità primaria è pari a 99,45%. La situazione finanziaria della società è da considerarsi buona.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 94,21%. 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 0,087. I mezzi propri sono da ritenersi congrui in relazione all'ammontare dei debiti esistenti.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 92,25%, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

Investimenti

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Attrezzature industriali e commerciali	606

Si prevede, nel corso del 2025 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		541.037				2.606.872
Comune di Genova		250				53.450
Invitalia Part. S.p.A.	57					
Città Metropolitana di Genova						
Totale	57	541.287				2.660.322

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 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 31/12/2024	Euro 102.818
5% a riserva legale	Euro 5.141
a riserva straordinaria	Euro 97.677

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

Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

Genova, 28 marzo 2025

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

Il Consiglio di Amministrazione
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.