

# **SOCIETA' PER CORNIGLIANO S.p.A.**

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

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

| <b>Stato patrimoniale</b>                                          | <b>31/12/2025</b> | <b>31/12/2024</b> |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Attivo                                                             |                   |                   |
| B) Immobilizzazioni                                                |                   |                   |
| I - Immobilizzazioni immateriali                                   |                   |                   |
| 3) diritti di brevetto ind.e util.opere ingegno                    | -                 | 256               |
| Totale immobilizzazioni immateriali                                | -                 | 256               |
| II - Immobilizzazioni materiali                                    |                   |                   |
| 1) Terreni e fabbricati                                            | 14.730.079        | 15.246.384        |
| 2) Impianti e macchinario                                          | 20.111            | 37.349            |
| 3) Attrezzature industriali e commerciali                          | 5.853             | 7.976             |
| 4) Altre                                                           | 685               | 827               |
| Totale immobilizzazioni materiali                                  | 14.756.729        | 15.292.536        |
| III – Immobilizzazioni finanziarie                                 |                   |                   |
| 3) altri titoli                                                    | -                 | -                 |
| Totale Immobilizzazioni finanziarie                                |                   |                   |
| Totale immobilizzazioni (B)                                        | <b>14.756.729</b> | <b>15.292.792</b> |
| C) Attivo circolante                                               |                   |                   |
| II - Crediti                                                       |                   |                   |
| 1) verso clienti                                                   |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                             | 7.732.447         | 8.543.721         |
| Totale crediti verso clienti                                       | 7.732.447         | 8.543.721         |
| 4) verso controllanti                                              |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                             | 16.212            | 14.573            |
| Totale crediti verso controllanti                                  | 16.212            | 14.573            |
| 5-bis) crediti tributari                                           |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                             | 297.855           | 275.635           |
| Totale crediti tributari                                           | 297.855           | 275.635           |
| 5-ter) imposte anticipate                                          |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                             | 341.395           | 418.218           |
| Totale imposte anticipate                                          | 341.395           | 418.218           |
| 5-quater) verso altri                                              |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                             | 1.931.489         | 1.699.362         |
| Totale crediti verso altri                                         | 1.931.489         | 1.699.362         |
| Totale crediti                                                     | <b>10.319.398</b> | <b>10.951.509</b> |
| III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni    |                   |                   |
| 6) altri titoli                                                    | 1.500.000         | 4.843.790         |
| Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | <b>1.500.000</b>  | <b>4.843.790</b>  |
| IV - Disponibilità liquide                                         |                   |                   |
| 1) depositi bancari e postali                                      | 10.482.490        | 10.149.139        |
| 3) danaro e valori in cassa                                        | 1.480             | 376               |
| Totale disponibilità liquide                                       | 10.483.971        | 10.149.515        |
| Totale attivo circolante (C)                                       | <b>22.303.368</b> | <b>25.944.813</b> |
| D) Ratei e risconti                                                | 31.350            | 154.681           |
|                                                                    | 31.350            | 154.681           |
| Totale attivo                                                      | <b>37.091.447</b> | <b>41.392.286</b> |

|                                                                   | 31/12/2025        | 31/12/2024        |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Passivo                                                           |                   |                   |
| A) Patrimonio netto                                               |                   |                   |
| I - Capitale                                                      | 11.975.277        | 11.975.277        |
| IV - Riserva legale                                               | 188.856           | 183.715           |
| VI - Altre riserve, distintamente indicate                        |                   |                   |
| Riserva straordinaria                                             | 1.943.523         | 1.845.846         |
| Totale altre riserve                                              | 2.132.379         | 2.029.561         |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio                               | 64.875            | 102.818           |
| Totale patrimonio netto                                           | <b>14.172.531</b> | <b>14.107.656</b> |
| B) Fondi per rischi e oneri                                       |                   |                   |
| 1) Altri                                                          | 400.209           | 896.379           |
| Totale fondi per rischi e oneri                                   | <b>400.209</b>    | <b>896.379</b>    |
| C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato             | <b>319.205</b>    | <b>300.065</b>    |
| D) Debiti                                                         |                   |                   |
| 7) debiti verso fornitori                                         |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 1.379.675         | 647.113           |
| Totale debiti verso fornitori                                     | 1.379.675         | 647.113           |
| 11) debiti verso controllanti                                     |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 174.167           | 54.167            |
| Totale debiti verso controllanti                                  | 174.167           | 54.167            |
| 12) debiti tributari                                              |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 70.858            | 71.220            |
| Totale debiti tributari                                           | 70.858            | 71.220            |
| 13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale    |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 18.824            | 18.140            |
| Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 18.824            | 18.140            |
| 14) altri debiti                                                  |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 440.789           | 442.281           |
| Totale altri debiti                                               | 440.789           | 442.281           |
| Totale debiti                                                     | <b>2.084.313</b>  | <b>1.232.920</b>  |
| E) Ratei e risconti                                               | 20.115.189        | 24.855.266        |
| Totale passivo                                                    | <b>37.091.447</b> | <b>41.392.286</b> |

| Conto economico                                                                   | 31/12/2025        | 31/12/2024       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| A) Valore della produzione                                                        |                   |                  |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni                                       | 1.389.040         | 1.387.960        |
| 5) altri ricavi e proventi                                                        |                   |                  |
| contributi in conto esercizio                                                     | 4.284.613         | 2.592.299        |
| altri                                                                             | 8.381.053         | 4.336.079        |
| Totale altri ricavi e proventi                                                    | <b>12.665.666</b> | <b>6.928.378</b> |
| Totale valore della produzione                                                    | <b>14.054.706</b> | <b>8.316.339</b> |
| B) Costi della produzione                                                         |                   |                  |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci                          | 11.885.934        | 5.390.974        |
| 7) per servizi                                                                    | 1.268.919         | 1.500.423        |
| 9) per il personale                                                               |                   |                  |
| a) salari e stipendi                                                              | 231.098           | 261.565          |
| b) oneri sociali                                                                  | 86.114            | 95.193           |
| c) trattamento di fine rapporto                                                   | 23.205            | 24.291           |
| c) altri costi                                                                    | 5.612             |                  |
| Totale costi per il personale                                                     | 346.029           | 381.049          |
| 10) ammortamenti e svalutazioni                                                   |                   |                  |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali                                | 256               | 573              |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali                                  | 285.780           | 285.737          |
| Totale ammortamenti e svalutazioni                                                | 286.036           | 286.310          |
| 12) Accantonamenti per rischi e oneri                                             | 53.830            | 53.830           |
| 14) oneri diversi di gestione                                                     | 200.274           | 775.610          |
| Totale costi della produzione                                                     | <b>14.041.023</b> | <b>8.388.196</b> |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)                            | 13.684            | - 71.856         |
| C) Proventi e oneri finanziari                                                    |                   |                  |
| 16) altri proventi finanziari                                                     |                   |                  |
| 'b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni diversi dalle partecipazioni        | 155.633           | 279.588          |
| 'd) proventi diversi                                                              |                   |                  |
| altri                                                                             | 247               | 364              |
| Totale proventi diversi dai precedenti                                            | 247               | 364              |
| Totale altri proventi finanziari                                                  | <b>155.880</b>    | <b>279.953</b>   |
| 17) interessi e altri oneri finanziari                                            |                   |                  |
| altri                                                                             | 5.108             | 5.046            |
| Totale interessi e altri oneri finanziari                                         | 5.108             | 5.046            |
| Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17)                                 | <b>150.772</b>    | <b>274.907</b>   |
| Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)                                 | <b>164.455</b>    | <b>203.050</b>   |
| 20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate          |                   |                  |
| imposte correnti                                                                  | 22.757            | 20.391           |
| imposte anticipate                                                                | 76.823            | 79.841           |
| Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | <b>99.580</b>     | <b>100.232</b>   |
| 21) Utile (perdita) dell'esercizio                                                | <b>64.875</b>     | <b>102.818</b>   |

# Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31/12/2025

31/12/2024

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)

|                                                                                                                             |                    |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Utile (perdita) dell'esercizio                                                                                              | 64.875             | 102.818            |
| Imposte sul reddito                                                                                                         | 99.580             | 100.232            |
| Interessi passivi/(attivi)                                                                                                  | 150.772            | 274.907            |
| <b>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione</b> | <b>13.683</b>      | <b>71.857</b>      |
| Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto                        | -                  | -                  |
| Accantonamenti ai fondi(TFR-FONDO RISCHI)                                                                                   | 477.029            | 388.351            |
| Ammortamenti delle immobilizzazioni                                                                                         | 286.037            | 286.310            |
| Svalutazioni per perdite durevoli di valore                                                                                 | -                  | -                  |
| Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari                                                      | -                  | -                  |
| <b>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>          | <b>190.993</b>     | <b>102.040</b>     |
| <b>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>                                           | <b>177.309</b>     | <b>173.897</b>     |
| Variazioni del capitale circolante netto                                                                                    | -                  | -                  |
| Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti                                                                           | 809.634            | 4.431.607          |
| Incremento(Decremento) dei debiti verso fornitori                                                                           | 852.562            | 2.831.099          |
| Decremento(Incremento) dei ratei e risconti attivi                                                                          | 123.331            | 31.027             |
| Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi                                                                        | 4.740.077          | 3.486.868          |
| Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto                                                           | 178.692            | 96.529             |
| <b>Totale variazioni del capitale circolante netto</b>                                                                      | <b>3.133.243</b>   | <b>1.951.863</b>   |
| <b>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>                                               | <b>3.310.552</b>   | <b>2.125.760</b>   |
| Altre rettifiche                                                                                                            | -                  | -                  |
| Interessi incassati/(pagati)                                                                                                | 150.772            | 274.907            |
| (Imposte sul reddito pagate)                                                                                                | 99.580             | 100.232            |
| Altri incassi/(pagamenti)                                                                                                   | -                  | -                  |
| Utilizzo fondo rischi                                                                                                       | -                  | -                  |
| <b>Totale altre rettifiche</b>                                                                                              | <b>51.192</b>      | <b>174.675</b>     |
| <b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>                                                                       | <b>- 3.259.360</b> | <b>- 1.951.085</b> |

## B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento

|                                                             |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Immobilizzazioni materiali e immateriali                    |                  | -                |
| (Investimenti)                                              | 250.026          | 606              |
| Attività finanziarie immobilizzate                          |                  |                  |
| (Investimenti)                                              | -                | -                |
| Attività finanziarie non immobilizzate                      |                  |                  |
| (Investimenti)                                              | 3.343.790        | 2.510.610        |
| <b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b> | <b>3.593.816</b> | <b>2.510.004</b> |

## C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento

|                                                              |   |   |
|--------------------------------------------------------------|---|---|
| Mezzi propri                                                 |   |   |
| Aumento di capitale a pagamento                              | - | - |
| <b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b> |   |   |

**Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ±**

**C) 334.456 558.919**

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Disponibilità liquide a inizio esercizio               |                   |                   |
| Depositi bancari e postali e titoli                    | 10.149.139        | 9.589.599         |
| Danaro e valori in cassa                               | 376               | 995               |
| <b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b> | <b>10.149.515</b> | <b>9.590.594</b>  |
| Disponibilità liquide a fine esercizio                 |                   |                   |
| Depositi bancari e postali                             | 10.482.490        | 10.149.139        |
| Danaro e valori in cassa                               | 1.480             | 376               |
| <b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>          | <b>10.483.971</b> | <b>10.149.515</b> |

## **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 64.875

### **Informativa sulla continuità aziendale**

La continuità aziendale rappresenta un principio generale alla base della redazione del bilancio d'esercizio che richiede pertanto di verificare se, vi siano incertezze significative sulla capacità della società di continuare la propria operatività in un prevedibile futuro.

Per quanto riguarda 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.

### **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 bilanci chiusi al 31 dicembre 2016.

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 31/12/2024 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 e 5 del Codice Civile.

### **Cambiamenti di principi contabili**

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423-bis c.2 del codice civile.

### **Problematiche di comparabilità e di adattamento**

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

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

### **Immobilizzazioni**

#### *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%
  - mobili 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.

Le immobilizzazioni finanziarie comprendono esclusivamente i titoli di Stato che sono iscritti al costo di acquisto (o costo di sottoscrizione). La svalutazione dei titoli immobilizzati può avvenire in caso di perdita durevole di valore. In particolare, tale perdita si ha quando, per ragioni legate alla capacità di rimborso dell'emittente, la società ritenga con ragionevolezza e fondatezza di non poter più incassare integralmente i flussi di cassa – in linea capitale o interessi – previsti dal contratto. Qualora vengano meno le ragioni che avevano indotto a rettificare il valore dei titoli, si procede al ripristino di valore.

### **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.

### **Disponibilità liquide**

Sono espresse al valore nominale con separata indicazione dei depositi bancari e postali e del denaro e valori in cassa.

### **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.

### **Patrimonio netto**

Le operazioni tra la Società e soci (operanti in qualità di soci) possono far sorgere dei crediti o dei debiti verso soci. La Società iscrive un credito verso soci quando i soci assumono un'obbligazione nei confronti della Società mentre iscrive un debito quando assume un'obbligazione nei confronti dei soci. I versamenti effettuati dai soci che non prevedono un obbligo di restituzione sono iscritti in pertinente voce di patrimonio netto mentre i finanziamenti ricevuti dai soci che prevedono un obbligo di restituzione sono iscritti tra i debiti. Gli effetti sul patrimonio netto derivanti dall'applicazione di altri principi sono eventualmente commentati nelle rispettive sezioni.

### **Fondi per rischi e oneri**

I fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

### **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.

## **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 passivi**

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi. I risconti sono stati calcolati secondo il criterio del "tempo economico" dal momento che le prestazioni contrattuali rese non hanno un contenuto economico costante nel tempo e quindi la ripartizione del provento (e dunque l'attribuzione all'esercizio in corso della quota parte di competenza) è effettuata in rapporto alle condizioni di svolgimento della gestione come precisato nel principio contabile OIC 18. I ratei sono stati calcolati secondo il criterio del "tempo economico" dal momento che le prestazioni contrattuali ricevute non hanno un contenuto economico costante nel tempo e quindi la ripartizione del costo (e dunque l'attribuzione all'esercizio in corso della quota parte di competenza) è effettuata in rapporto alle condizioni di svolgimento della gestione come precisato nel principio contabile OIC 18.

## **Conti d'ordine – Garanzie e Impegni**

A seguito delle modifiche apportate dal D.Lgs n. 139 del 18 agosto 2015 all'art. 2424 comma 3) del Codice Civile, le garanzie concesse e gli impegni non sono più esposti in calce allo Stato Patrimoniale ma dettagliatamente descritti nella Nota integrativa. In particolare, le fidejussioni prestate sono indicate al valore dell'impegno ovvero per un ammontare pari al debito a cui si riferiscono e gli impegni verso terzi sono evidenziati sulla base dei contratti stipulati. 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.

## **Ricavi e costi di esercizio**

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.

I ricavi ed i costi sono rilevati, al netto di resi, sconti, abbuoni e premi nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi nel conto economico.

## **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.

## **Proventi ed oneri finanziari**

I proventi ed oneri finanziari sono iscritti per competenza. Nei casi di applicazione del metodo del costo ammortizzato, gli interessi sono rilevati in base al criterio dell'interesse effettivo.

## **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.

## Nota integrativa, attivo

### Immobilizzazioni

#### Immobilizzazioni immateriali

| Saldo al | 31/12/2025 | Saldo al | 31/12/2024 | Variazioni |
|----------|------------|----------|------------|------------|
|          | 0          |          | 256        | 256        |

|                            |                                                                               |       |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Valori al<br>01/01/2025    | 3)Diritti di brevetto ind. Ed<br>utilizzo di<br>opere dell'ingegno (software) |       |
|                            | Valore netto                                                                  | 256   |
| Variazioni<br>esercizio    | 3)Diritti di brevetto ind. Ed<br>utilizzo di<br>opere dell'ingegno (software) |       |
|                            | Ammortamento                                                                  | - 256 |
| Valori al<br>31/12/2025    | 3)Diritti di brevetto ind. Ed<br>utilizzo di<br>opere dell'ingegno (software) | 0     |
| Valore netto al 31/12/2025 |                                                                               | 0     |

#### Immobilizzazioni materiali

| Saldo al | 31/12/2025        | Saldo al | 31/12/2024        | Variazioni       |
|----------|-------------------|----------|-------------------|------------------|
|          | <b>14.756.729</b> |          | <b>15.292.536</b> | <b>(535.807)</b> |

|                                          | Terreni e fabbricati | Impianti e macchinari | Attrezzature industriali e commerciali | Altre  | immobilizzazione materiali |
|------------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------------------|--------|----------------------------|
| <b>Valore esercizio al 01/01/ 2025</b>   |                      |                       |                                        |        |                            |
| <b>Costo</b>                             | 19.783.301           | 166.127               | 68.431                                 | 3.124  | 20.020.983                 |
| <b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b> | -4.536.918           | -128.778              | -60.455                                | -2.297 | -4.728.448                 |
| <b>Valore di bilancio</b>                | 15.246.384           | 37.349                | 7.976                                  | 827    | 15.292.537                 |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>         |                      |                       |                                        |        |                            |
| <b>Incrementi per acquisizioni</b>       |                      |                       | 574                                    | 0      | 574                        |
| <b>Decrementi per cessioni</b>           | - 250.600            |                       |                                        |        |                            |
| <b>Ammortamento dell'esercizio</b>       | -265.704             | - 17.238              | -2.696                                 | -142   | -285.780                   |
| <b>Totale variazioni</b>                 | -516.304             | -17.238               | -2.121                                 | -142   | -535.806                   |
| <b>Valore di fine esercizio</b>          |                      |                       |                                        |        |                            |
| <b>Valore di bilancio al 31/12/2025</b>  | 14.730.079           | 20.111                | 5.853                                  | 685    | 14.756.729                 |

## Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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 10.675.895 si riferisce:

- per Euro 7.647.247 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, successivamente ridotto di mq. 697,40 con Atto di vendita a Comune di Genova in data 31/10/2018 (servitù torrente Chiaravagna);
    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
- Come da verbale di accordi tra Rete Ferroviaria Italiana SPA e Società per Cornigliano il 15/09/2025 è stato formalizzata la procedura espropriativa per causa di pubblica utilità di alcune aree di proprietà di SPC il cui valore è pari a Euro 250.600
- 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 4.054.184 si riferisce:

- per Euro 2.904.995 al valore netto contabile residuo del complesso immobiliare "Villa Bombrini", sito in Genova Cornigliano, acquistato in data 21/07/2008.
- per Euro 1.011.103 al valore dell'edificio industriale sito in Genova Cornigliano, Via L.A. Muratori civ. 15 (ex direzione ILVA)
- per Euro 138.086 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 | 31/12/2025        | Saldo al | 31/12/2024        | Variazioni       |
|          | <b>10.319.398</b> |          | <b>10.951.509</b> | <b>(632.111)</b> |

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

|                                                                    | Valore di<br>inizio<br>esercizio | Variazione<br>nell'esercizio | Valore di<br>fine<br>esercizio | Quota<br>scadente<br>entro<br>l'esercizio |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------|
| Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante              | 8.543.721                        | -811.274                     | 7.732.447                      | 7.732.447                                 |
| Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante | 14.573                           | 1.639                        | 16.212                         | 16.212                                    |
| Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante                  | 275.635                          | 22.220                       | 297.855                        | 297.855                                   |
| Crediti per imposte anticipate iscritti nell'attivo circolante     | 418.218                          | -76.823                      | 341.395                        | 341.395                                   |
| Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante                | 1.699.362                        | 232.127                      | 1.931.489                      | 1.931.489                                 |
| <b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>              | <b>10.951.509</b>                | <b>-632.111</b>              | <b>10.319.398</b>              | <b>10.319.398</b>                         |

I crediti di ammontare rilevante al 31/12/2025 sono costituiti principalmente da :

- Crediti verso clienti per fatture emesse Euro 420.055
- Crediti verso clienti per fatture da emettere per Euro 6.661.756
- Crediti verso Regione Liguria per € 650.636 per rendicontazione da emettere rappresentati dai costi sostenuti per l'attività di bonifica ed infrastrutturazione sulle aree ex ILVA non ancora pagati e che andando a valere sui contributi ministeriali già erogati non vengono riportati tra i crediti/debiti verso imprese controllanti

I crediti per fatture da emettere sono in gran parte relativi alle fatture da emettere ad A.N.A.S. S.p.A. per Euro 6.391.117 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.

- Crediti verso Erario per IRES pari ad Euro 165.464
- Crediti verso Erario per IRAP per Euro 49.677
- Credito per imposte anticipate per Euro 341.395
- Crediti verso l'Erario per ritenute d'acconto subite nell'anno 2024 per Euro 32.887
- Crediti verso l'Erario per ritenute d'acconto subite nell'anno 2025 per Euro 17.476
- Credito verso Erario c/lva per Euro 32.350
- Crediti verso imprese controllanti al 31/12/2025 pari a Euro 16.212 costituiti dalla fattura da emettere a rimborso delle spese di amministrazione del CPI di Cornigliano

I crediti verso altri al 31/12/2025, pari a Euro 1.931.489 sono principalmente costituiti:

- da depositi cauzionali per Euro 244.215 i cui importi più significativi sono rappresentati dalle cauzioni di Euro 229.500 versata nel corso del 2009 e di Euro 6.200 versata nel corso del 2018 all'Autorità Portuale di Genova per il rilascio della concessione demaniale marittima, e alla cauzione di Euro 6.747 versata nel 2022 all'Autorità Portuale di Genova per la concessione demaniale dell'AREA SOT.
- dall'indennità di esproprio pari a Euro 1.677.153 per gli anni 2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025 riconosciuta a Società per Cornigliano a seguito dell'occupazione temporanea ai sensi del DPR 327/2001 di una porzione di aree ex ILVA di Cornigliano da parte di Autostrade per l'Italia S.p.A. come da verbale del 06/11/2018
- Importo pari a € 9.288 derivante dalla cessione di alcuni crediti vantati da Fondazione GLFC nei confronti di alcune aziende del PACC. La scrittura privata di cessione dei crediti è stata perfezionata in data 14/02/2023

Non esistono crediti di durata residua superiore ai cinque anni.

La ripartizione dei crediti al 31/12/2025 secondo area geografica non è significativa essendo limitata principalmente al solo ambito regionale.

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

|          |                  |          |                  |                    |
|----------|------------------|----------|------------------|--------------------|
| Saldo al | 31/12/2025       | Saldo al | 31/12/2024       | Variazioni         |
|          | <b>1.500.000</b> |          | <b>4.843.790</b> | <b>(3.343.790)</b> |

In data 24/01/2025 è stato acquistato un fondo BNPP INST EUR 1D ST VNAV per un valore nominale pari a Euro 1.500.000

### Disponibilità liquide

|          |                   |          |                   |                |
|----------|-------------------|----------|-------------------|----------------|
| Saldo al | 31/12/2025        | Saldo al | 31/12/2024        | Variazioni     |
|          | <b>10.483.971</b> |          | <b>10.149.515</b> | <b>334.456</b> |

|                                       | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Depositi bancari e postali</b>     | 10.149.139                 | 333.351                   | 10.482.490               |
| <b>Denaro e altri valori in cassa</b> | 376                        | 1.104                     | 1.480                    |
| <b>Totale disponibilità liquide</b>   | <b>10.149.515</b>          | <b>334.456</b>            | <b>10.483.971</b>        |

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:

- BPER Banca per Euro 8.155.725
- Banca Nazionale del Lavoro per Euro 2.326.765

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

### **Ratei e risconti attivi**

|          |               |          |                |                  |
|----------|---------------|----------|----------------|------------------|
| Saldo al | 31/12/2025    | Saldo al | 31/12/2024     | Variazioni       |
|          | <b>31.350</b> |          | <b>154.681</b> | <b>(123.331)</b> |

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 31/12/2025, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Il dettaglio è composto:

- Risconti attivi su polizze assicurative per Euro 1.298;
- Risconti attivi imposte di registro annualità successive su contratti di locazione per Euro 1.995
- Risconti attivi relativo rete dati di Villa Bombrini di competenza gennaio 2026 pari a € 370
- Risconto rinnovo email e spazio in box competenza 2026 Euro 989
- Rateo attivo relativo agli interessi maturati al 31/12/2025 sul fondo BNPP INST EUR 1D ST VNAV presso BNL per € 26.698

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2025  
**14.172.531**

Saldo al 31/12/2024  
**14.107.656**

Variazioni  
**64.875**

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Nella tabella che segue si dettagliano le movimentazioni del patrimonio netto relative all'esercizio 2023 e 2024

|                                                         | Capitale          | Riserva legale | Riserva straordinaria | Utile (perdita) dell'esercizio | Totale Patrimonio netto |
|---------------------------------------------------------|-------------------|----------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------------|
| <b>Valore al 31/12/2023</b>                             | <b>11.975.277</b> | <b>177.405</b> | <b>1.725.953</b>      | <b>126.203</b>                 | <b>14.004.838</b>       |
| <b>Destinazioni risultato dell'esercizio precedente</b> | 0                 | 6.310          | 119.893               | -126.203                       | <b>0</b>                |
| <b>Risultato dell'esercizio</b>                         | 11.975.277        | 183.715        | 1.845.846             | 102.818                        |                         |
| <b>Valore al 31/12/2024</b>                             | <b>11.975.277</b> | <b>183.715</b> | <b>1.845.846</b>      | <b>102.818</b>                 | <b>14.107.656</b>       |
| <b>Destinazioni risultato dell'esercizio precedente</b> | 0                 | 5.141          | 97.677                | -102.818                       | <b>0</b>                |
| <b>Risultato dell'esercizio</b>                         | 11.975.277        | 188.856        | 1.943.523             | 64.875                         |                         |
| <b>Valore al 31/12/2025</b>                             | <b>11.975.277</b> | <b>188.856</b> | <b>1.943.523</b>      | <b>64.875</b>                  | <b>14.172.531</b>       |

### 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% - Città Metropolitana di Genova
- 22,50% - Comune di Genova
- 10,00% - INVITALIA Partecipazioni S.p.A.

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

|                              | Importo           | Possibilità di utilizzazione |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|
| <b>Capitale</b>              | 11.975.277        |                              |
| <b>Riserva legale</b>        | 188.856           | B                            |
| <b>Altre riserve</b>         |                   |                              |
| <b>Riserva straordinaria</b> | 1.943.523         | A,B,C                        |
| <b>Totale riserve</b>        | 2.132.379         |                              |
| <b>Totale</b>                | <b>14.107.656</b> |                              |

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 |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b>    | 300.065                                            |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>     |                                                    |
| <b>Accantonamento nell'esercizio</b> | 19.141                                             |
| <b>Totale variazioni</b>             | 19.141                                             |
| <b>Valore di fine esercizio</b>      | 319.205                                            |

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2025 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.

## Fondi per rischi e oneri

| Saldo al | 31/12/2025     | Saldo al | 31/12/2024     | Variazioni       |
|----------|----------------|----------|----------------|------------------|
|          | <b>400.209</b> |          | <b>896.379</b> | <b>(496.170)</b> |

Il fondo rischi e oneri per un importo pari a Euro 400.209 è così composto:

per Euro 136.400 (accantonati negli esercizi 2018-2019-2020-2021) corrispondenti alla differenza tra l'importo dell'indennità di occupazione ex DPR 327/2001 (pari, ai sensi dell'art. 50 del detto DPR 327/2001, a un dodicesimo del valore dell'area per ogni anno di occupazione e quindi pari a euro 6,66 euro/mq. annui) a carico di ASPI a seguito dei verbali di immissione in possesso del 06/11/2018 di una porzione di aree di proprietà della Società, indennità che ASPI contesta in quanto tale area è occupata indebitamente da Spinelli S.r.l., e l'importo dell'indennità a carico di Spinelli S.r.l. (pari a quanto previsto nell'accordo dell'aprile 2013 vale a dire 4 euro/mq annui) per l'indebita occupazione della medesima area;

per Euro 215.320 (per esercizio 2022-2023-2024-2025) corrispondenti al 50% del valore dell'indennità che ASPI deve riconoscere a Società per Cornigliano sulle aree espropriate e occupate da Spinelli, non pagando più quest'ultimo dal 01/11/21 l'indennità di 4 euro/mq. Tali accertamenti sono stati effettuati nell'eventualità in cui ASPI non venisse riconosciuta tenuta a corrispondere l'indennità di occupazione.

Per Euro 48.488 per passività potenziali e future

In data 21/10/2025 è stato firmato atto di transazione tra Società per Cornigliano Spa e Società Auta Marocchi S.p.A. che ha definito integralmente e definitivamente la controversia relativamente alle aree ex demanio portuale site nel quartiere di Cornigliano e ha comportato il pagamento da parte di Società per Cornigliano di un risarcimento pari ad Euro 550.000, importo che ha diminuito il precedente accantonamento al Fondo per rischi ed oneri.

## Debiti

| Saldo al | 31/12/2025       | Saldo al | 31/12/2024       | Variazioni     |
|----------|------------------|----------|------------------|----------------|
|          | <b>2.084.313</b> |          | <b>1.232.920</b> | <b>851.392</b> |

### Variazioni e scadenza dei debiti

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

|                                                                        | <b>Valore di<br/>inizio<br/>esercizio</b> | <b>Variazione<br/>nell'esercizio</b> | <b>Valore di<br/>fine<br/>esercizio</b> | <b>Quota<br/>scadente<br/>entro<br/>l'esercizio</b> |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Debiti verso fornitori</b>                                          | 647.113                                   | 732.562                              | 1.379.675                               | 1.379.675                                           |
| <b>Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</b> | 54.167                                    | 120.000                              | 174.167                                 | 174.167                                             |
| <b>Debiti tributari</b>                                                | 71.220                                    | -362                                 | 70.858                                  | 70.858                                              |
| <b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>      | 18.140                                    | 684                                  | 18.824                                  | 18.824                                              |
| <b>Altri debiti</b>                                                    | 442.281                                   | -1.492                               | 440.789                                 | 440.789                                             |
| <b>Totale debiti</b>                                                   | <b>1.232.921</b>                          | <b>851.392</b>                       | <b>2.084.313</b>                        | <b>2.084.313</b>                                    |

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 il debito per fatture ricevute per Euro 311.642, i debiti per fatture da ricevere da I.R.E. S.p.A. per Euro 282.962 relativi alle opere di bonifica ed infrastrutturazione e dalle fatture da ricevere da fornitori e professionisti vari per Euro 785.070.

I debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti, pari ad Euro 174.167 sono costituiti dai debiti per fatture da ricevere da FILSE S.p.A.

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)

Nell'ammontare dei debiti al 31/12/2025 gli importi più significativi sono rappresentati da:

- Debiti per ritenute cod.1001 sugli stipendi del mese di dicembre per Euro 9.123;
- Debiti per ritenute cod.1001 inerenti gli stipendi dei lavoratori LPU per Euro 35.438;
- Debiti per ritenute previdenziali relative agli stipendi del mese di dicembre per Euro 12.484;
- Debiti per ritenute cod. 1040 Euro 3.081;
- Accantonamento imposte IRAP: Euro 22.757

La voce "Altri debiti" comprende principalmente i debiti per stipendi verso i Lavoratori di Pubblica Utilità (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 45.010, il debito relativo all'imposta sui rifiuti (TARI) di Villa Bombrini pari a Euro 90.576 per gli anni 2022-2023-2024 e i debiti di varia natura per Euro 277.248. Quest'ultimi sono costituiti da un debito verso A.N.A.S. relativo alla regolarizzazione di un SAL finale per Euro 232.938 e per debiti verso dipendenti per indennità funzione ferie, permessi e ROL maturati al 31/12/2025 per € 44.310

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2025 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 | 31/12/2025        | Saldo al | 31/12/2024        | Variazioni         |
|----------|-------------------|----------|-------------------|--------------------|
|          | <b>20.115.189</b> |          | <b>24.855.266</b> | <b>(4.740.077)</b> |

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

Di seguito il dettaglio della voce

| Descrizione                                                                      | Importo           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Risconti passivi su contributi ricevuti da Regione Liguria                       | 3.644.887         |
| Risconti passivi su diritto superficie aree ex ILVA                              | 9.993.151         |
| Risconti passivi su contributi ricev. RL per Villa Bombrini                      | 4.795.360         |
| Risconti passivi su diritto superficie Comune Genova                             | 1.320.000         |
| Risconti passivi su quota ANAS Convenzione del 16/05/05                          | 104.871           |
| Risc.pass.quote non di competenza contratti servizio Villa Bombrini e Videoporto | 21.115            |
| Risc.pass.quote non di competenza locazione locali Villa Bombrini                | 8.928             |
| Risc.passivi lavori imp. condizionamento Videoporto                              | 122.320           |
| Risc.passivi lavori imp. antincendio Videoporto                                  | 25.935            |
| Risc. Pass.acquisto caldaia e lavori Villa Bombrini                              | 68.081            |
| Ratei passivi per 14°mensilità                                                   | 10.541            |
| <b>Totale</b>                                                                    | <b>20.115.189</b> |

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.

Si forniscono i seguenti ulteriori dettagli relativi alla descrizione ed ammontare originario degli importi più significativi contabilizzati tra i risconti passivi:

- La voce risconti passivi Regione Liguria (pari ad Euro 3.644.887) rappresenta gli importi finora ricevuti da Regione Liguria per contributi al netto degli importi già rendicontati
- 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 ed è pari a Euro 9.993.151;
- 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 ed è pari a Euro 4.795.360;
- 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.
- 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;
- L'importo di Euro 122.320 rappresenta la quota residua di contributo da rendicontare a Regione Liguria per l'esecuzione nel 2022 dell'impianto di condizionamento del Videoporto e ogni anno viene riconosciuto a conto economico in base alla vita utile del cespite
- L'importo di Euro 68.081 rappresenta la quota residua di contributo incassato da Regione Liguria per l'esecuzione nel 2020 dell'impianto di riscaldamento in Villa Bombrini e ogni anno viene riconosciuto a conto economico in base alla vita utile del cespite.
- L'importo di Euro 25.935 rappresenta la quota residua di contributo da rendicontare a Regione Liguria per l'esecuzione dell'impianto antincendio del Videoporto e ogni anno viene riconosciuto a conto economico in base alla vita utile del cespite
- L'importo di Euro 27.044 rappresenta le quote relative ai contratti di servizio stipulati con gli incubati del PACC di Villa Bombrini di competenza del 2026

## Nota integrativa, conto economico

### Valore della produzione

|          |                   |          |                  |                  |
|----------|-------------------|----------|------------------|------------------|
| Saldo al | 31/12/2025        | Saldo al | 31/12/2024       | Variazioni       |
|          | <b>14.054.706</b> |          | <b>8.316.339</b> | <b>5.738.367</b> |

| Descrizione                  | 31/12/2025        | 31/12/2024       | Variazioni       |
|------------------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Ricavi vendite e prestazioni | 1.389.040         | 1.387.960        | 1.080            |
| Altri ricavi e proventi      | 12.665.666        | 6.928.378        | 5.688.504        |
| <b>Totale</b>                | <b>14.054.706</b> | <b>8.316.339</b> | <b>5.738.367</b> |

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono costituiti dalla quota del 2025 (Euro 250.000) del canone di concessione del diritto di superficie, dalla fatturazione al Gruppo Spinelli (Euro 735.301) della locazione delle aree ex ILVA, dalla fatturazione agli Incubati del PACC (Euro 209.940) dei contratti di servizio di Villa Bombrini e dalle locazioni degli spazi di Villa Bombrini (Euro 169.754)

Gli Altri ricavi e proventi si riferiscono principalmente a:

- Contributi già rendicontati per il recupero del costo di ammortamento 2025 di Villa Bombrini e del Videoporto (Euro 326.883);
- Fatturazione da emettere ad ANAS (Euro 7.779.376) 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;
- Contributi pari a Euro 4.284.613 che 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 2025 cui sono stati dedotti gli importi delle fatture ricevute o da ricevere ancora da rendicontare che risultavano stanziati al 31/12/2024 ed aggiunti gli importi delle fatture ricevute o da ricevere ancora da rendicontare che risultano stanziati al 31/12/2025.
- Indennità di esproprio pari a Euro 245.060 riconosciuta a Società per Cornigliano a seguito dell'occupazione temporanea ai sensi del DPR 327/2001 di una porzione di aree ex ILVA di Cornigliano da parte di Autostrade per l'Italia S.p.A. come da verbale del 06/11/2018.
- La componente straordinaria, iscritta negli Altri ricavi e proventi come previsto dalla

nuova formulazione del principio contabile nazionale OIC 12, ammonta ad Euro 9.926 ed è principalmente formata dagli incassi dei crediti ceduti da Fondazione Genova Film Commission per Euro 7.881

## Costi della produzione

| Descrizione                          | 31/12/2025        | 31/12/2024       | Variazioni       |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Costi di intervento                  | 11.885.934        | 5.390.974        | 6.494.960        |
| Servizi                              | 1.268.919         | 1.500.423        | -231.504         |
| Salari e stipendi                    | 231.098           | 261.565          | -30.467          |
| Oneri sociali                        | 86.114            | 95.193           | -9.079           |
| Trattamento di fine rapporto         | 23.205            | 24.291           | -1.086           |
| Altri costi                          | 5.612             |                  | 5.612            |
| Amm. Immobiliz.materiali/immateriali | 286.036           | 286.310          | -274             |
| Accantonamenti per rischi e oneri    | 53.830            | 53.830           | 0                |
| Oneri diversi di gestione            | 200.274           | 775.610          | -575.336         |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>14.041.023</b> | <b>8.388.196</b> | <b>5.652.827</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 826.480;
- Riqualificazione urbana dell'area di Genova-Cornigliano per Euro 2.682.298
- Attuazione delle convenzioni con ANAS S.p.A. per Euro 7.468.595;
- Progetti di pubblica utilità con impiego di lavoratori ILVA per Euro 908.425
- Altri importi di ammontare non apprezzabile per Euro 136.

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. Come sopra indicato, ciò ha comportato un incremento dei costi di intervento per Euro 908.425

Nei costi per servizi sono compresi principalmente gli emolumenti verso il Collegio Sindacale compresi i gettoni di presenza (Euro 27.895), il compenso per i revisori contabili comprese le spese vive (Euro 8.216), il compenso per i membri dell'O.D.V. (14.560) il costo delle consulenze e collaborazioni legali e tecniche (Euro 25.548), le spese legali per recupero ex crediti Fondazione Genova Film Commission (Euro 7.439), l'indennità da riconoscere ad Autorità Portuale relativamente alle aree oggetto del contratto di locazione con Spinelli Spa (Euro 612.510), nonché le spese varie di gestione relative al complesso

immobiliare di Villa Bombrini (Euro 298.442), il costo di personale distaccato (Euro 37.588), attività di comunicazione attraverso erogazione di contributi ed eventi tenutisi presso Villa Bombrini (Euro 162.892)..

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.

### **Accantonamenti per rischi e oneri**

Per quanto concerne l'accantonamento per rischi e oneri pari a Euro 53.830 si riferisce al 50% del valore dell'indennità che ASPI deve riconoscere a Società per Cornigliano sulle aree espropriate a seguito dei verbali di immissione in possesso del 06/11/2018 e occupate da Spinelli, non pagando più quest'ultimo, dal 01/11/21, l'indennità di Euro 4. Tale accertamento è stato effettuato nell'eventualità in cui ASPI non venisse riconosciuta tenuta a corrispondere l'indennità di occupazione

### **Oneri diversi di gestione**

La voce "Oneri diversi di gestione" comprende principalmente il costo sostenuto nell'anno relativo all'IMU per Euro 133.156, l'imposta sui rifiuti (TARI) in Euro 30.192, perdita su crediti ceduti da Fondazione Film Commission per Euro 8.960

La componente straordinaria, iscritta negli Oneri diversi di gestione come previsto dalla nuova formulazione del principio contabile nazionale OIC 12, ammonta ad Euro 14.180 ed è principalmente riferibile per Euro 6.833 al ricevimento di fatture passive di competenza 2024 e per Euro 6.613 a minor credito IRES anni precedenti.

### **Proventi e oneri finanziari**

| Saldo al | 31/12/2025     | Saldo al | 31/12/2024     | Variazioni       |
|----------|----------------|----------|----------------|------------------|
|          | <b>150.772</b> |          | <b>274.907</b> | <b>(124.135)</b> |

**Proventi e oneri finanziari**

| Descrizione                                                                          | 31/12/2025     | 31/12/2024     | Variazioni      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| Proventi da titoli nelle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | 155.633        | 279.588        | -123.955        |
| Proventi diversi                                                                     | 247            | 364            | -117            |
| Altri interesse e oneri finanziari                                                   | -5.108         | -5.046         | -62             |
| <b>Totale</b>                                                                        | <b>150.772</b> | <b>274.907</b> | <b>-124.135</b> |

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

| Saldo al | 31/12/2025    | Saldo al | 31/12/2024     | Variazioni   |
|----------|---------------|----------|----------------|--------------|
|          | <b>99.580</b> |          | <b>100.232</b> | <b>(652)</b> |

|                          |               |                |             |
|--------------------------|---------------|----------------|-------------|
| <b>Imposte correnti:</b> | <b>2025</b>   | <b>2024</b>    |             |
| IRES                     |               | 0              | 0           |
| IRAP                     | 22.757        | 20.391         | 2.366       |
| IMPOSTE ANTICIPATE       | 76.823        | 79.841         | -3.018      |
| <b>Totale</b>            | <b>99.580</b> | <b>100.232</b> | <b>-652</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:

| <b>IRES</b>                        |           |         |        |
|------------------------------------|-----------|---------|--------|
| Risultato prima delle imposte      | 164.456   |         |        |
| Onere fiscale teorico              |           | 24%     | 39.469 |
| <b>Variazioni in aumento :</b>     |           |         |        |
| Differenze temporanee              | 53.830    |         |        |
| Rientro differenze temporanee      | -         |         |        |
| Differenze permanenti              | 258.473   |         |        |
| <b>Variazioni in diminuzione :</b> |           |         |        |
| Differenze temporanee              | -         |         |        |
| Rientro differenze temporanee      | -         |         |        |
| Differenze permanenti              | 733.460   |         |        |
| Reddito imponibile                 | - 256.701 | 421.157 |        |

|                                             |    |   |
|---------------------------------------------|----|---|
| Imposte correnti sul reddito dell'esercizio | 0% | 0 |
|---------------------------------------------|----|---|

| <b>IRAP</b>                                    |                  |       |        |
|------------------------------------------------|------------------|-------|--------|
| Differenza tra valori e costi della produzione | 13.684           |       |        |
| Costi non rilevanti                            | 399.859          |       |        |
| Riclassifiche di voci rilevanti                | -                |       |        |
| Totale                                         | 413.543          |       |        |
| Onere fiscale teorico                          |                  | 3,90% | 16.128 |
| <b>Variazioni in aumento</b>                   | <b>1.059.438</b> |       |        |
| <b>Variazioni in diminuzione</b>               | <b>550.000</b>   |       |        |
| Recupero deduzioni extracontabili              | -                |       |        |
| Costi deducibili                               | 339.470          |       |        |
| <b>Imponibile IRAP</b>                         | <b>583.511</b>   |       |        |
| IRAP corrente dell'esercizio                   |                  | 5,50% | 22.757 |

## **Nota integrativa, altre informazioni**

### **Dati sull'occupazione**

| <b>Personale dipendente</b> | <b>Numero medio</b> |
|-----------------------------|---------------------|
| <b>Dirigenti</b>            | 1                   |
| <b>Impiegati</b>            | 3                   |
| <b>Totale</b>               | 4                   |

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

**Compensi**

Euro 27.896

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

**Compensi**

Euro 8.216

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

| <b>Descrizione</b>      | <b>Consistenza iniziale, numero</b> | <b>Consistenza iniziale, valore nominale</b> | <b>Consistenza finale, numero</b> | <b>Consistenza finale, valore nominale</b> |
|-------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Azioni Ordinarie</b> | 23.950.554                          | 11.975.277                                   | 23.950.554                        | 11.975.277                                 |
| <b>Totale</b>           | 23.950.554                          | 11.975.277                                   | 23.950.554                        | 11.975.277                                 |

### **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. Per maggiori dettagli si rimanda alla Relazione sulla gestione.

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

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

### **Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

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.

### **Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124**

Ai sensi dell'art. 1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017, n. 124 e dell'art. 3-quater, comma 2, del D.L. 14 dicembre 2018 n. 135, si rende noto che la Società beneficia di aiuti oggetto di obbligo di pubblicazione nell'ambito del Registro nazionale degli aiuti di Stato. Si precisa che per l'anno 2024 la Società non ha ricevuto sovvenzioni.

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

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico, Rendiconto 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 64.875, per Euro 3.244 a riserva legale e per Euro 61.631 a riserva straordinaria.

Genova, 14 aprile 2026

p. Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

## **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