

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 31/12/2025

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2025 riporta un risultato positivo pari a Euro 164.455 prima delle imposte ed Euro 64.875.dopo le imposte.

Il risultato prima delle imposte è inferiore per euro 38.595 rispetto all'esercizio 2024 (Euro 203.050).

Per il dettaglio analitico si rinvia alla nota integrativa. Qui ci si limita a segnalare che l'utile prima delle imposte risulta inferiore rispetto al 2024 per i minori proventi finanziari maturati nel 2025 e precisamente euro 274.907 (anno 2024) ed euro 150.772 (anno 2025) compensati in buona parte dai ricavi per gli interventi in convenzione con ANAS (strada di sponda destra e sinistra): i ricavi che ne sono derivati per la Società ammontano a Euro 310.787 (anno 2025) maggiori rispetto Euro 212.295 (anno 2024)

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 2025 per quanto concerne la proprietà di aree e immobili l'unica variazione ha riguardato l'accordo bonario con RFI in data 15/9/2025 con il quale una porzione di aree (di circa mq. 2.795) è stata ceduta quale sedime di opere ferroviarie e altra porzione (di mq. 1.698) è stata occupata temporaneamente quale area di cantiere.

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

Ogni attività di bonifica e/o MISP è stato ultimato. Nel corso del 2025, pertanto, si sono eseguito solo i monitoraggi periodici.

4. ATTIVITA' DI INFRASTRUTTURAZIONE

Nel corso del 2025 sono proseguiti i lavori dell'intervento "strada di sponda sinistra" e della "strada di sponda destra".

5. ATTIVITA' DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nel corso del 2025 sono proseguiti i lavori sull'edificio "ex mercato".

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

Sono stati avviati i lavori riguardanti Piazza Massena.

Sono stati altresì avviati i lavori di messa in sicurezza idrogeologica di Valletta Rio San Pietro.

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

6. LAVORI DI PUBBLICA UTILITA'

Nel corso del 2025 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 2025, 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.

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Valore della produzione	14.054.706	8.316.339	11.883.781
Margine operativo lordo	353.550	268.283	901.241
Risultato prima delle imposte	164.455	203.050	232.303

Principali dati economici

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

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Totali ricavi	14.054.706	8.316.339	5.738.367
Costi esterni	13.355.127	7.667.007	5.688.120
Valore Aggiunto	699.579	649.332	50.247
Costo del lavoro	346.029	381.049	-35.019
Margine Operativo Lordo	353.550	268.283	85.266
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	339.867	340.140	-274
Risultato Operativo	13.684	-71.856	85.540
Proventi diversi			0
Proventi e oneri finanziari	150.772	274.907	-124.135
Risultato Ordinario	164.455	203.050	-38.595
Rettifiche valore attività finanziarie	-	-	0
Risultato prima delle imposte	164.455	203.050	-38.595
Imposte correnti	22.757	20.391	2.366
Imposte anticipate	76.823	79.841	-3.018
Risultato netto	64.875	102.818	-37.943

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.

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
ROE netto	0.46%	0.73%	0.90%
ROE lordo	1,16%	1,44%	1,66%
ROS	0.10	-0.86	- 0,31

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	-	256	-256
Immobilizzazioni materiali nette	14.756.729	15.292.536	-535.807
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	0	0	0
Capitale immobilizzato	14.756.730	15.292.793	-536.063
Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti	7.732.447	8.543.721	-811.274
Crediti verso controllanti	16.212	14.573	1.640
Altri crediti	2.570.738	2.393.215	177.523
Ratei e risconti attivi	31.350	154.681	-123.331
Attività d'esercizio a breve termine	10.350.747	11.106.189	-755.442
Attività finanziarie che non costituiscono imm.ni	1.500.000	4.843.790	
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	1.500.000	4.843.790	- 3.343.790
Depositi bancari e postali	10.482.490	10.149.139	333.351
Denaro e valori in cassa	1.480	376	1.105
Disponibilità liquide	10.483.971	10.149.515	334.456
TOTALE IMPEGNI	37.091.447	41.392.286	- 4.300.837
Debiti verso fornitori	1.379.675	647.113	732.562
Debiti imprese controllate dalla controllante	174.167	54.167	120.000
Debiti tributari e previdenziali	89.682	89.360	322
Fondo rischi e oneri	400.209	896.379	-496.170
Altri debiti	440.789	442.281	-1.492
Ratei e risconti passivi	20.115.189	24.855.266	-4.740.077
Passività d'esercizio a breve termine	22.599.710	26.984.564	-4.384.854
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	319.205	300.065	19.141
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine			
Passività a medio lungo termine	319.205	300.065	19.141
Capitale di terzi	22.918.915	27.284.629	-4.365.714
Capitale sociale	11.975.277	11.975.277	0
Riserva Legale	188.856	183.715	5.141
Altre riserve	1.943.523	1.845.846	97.677
Utile (Perdita) dell'esercizio	64.875	102.818	-37.943
Capitale proprio	14.172.531	14.107.656	64.874
TOTALE FONTI	37.091.447	41.392.286	-4.300.838

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.

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Margine primario di struttura	(584.198)	(1.185.136)	(1.573.658)
Quoziente primario di struttura	96.04%	92.25%	89,90%
Margine secondario di struttura	(264.993)	(885.071)	(1.294.198)
Quoziente secondario di struttura	98.20%	94.21%	91,69%

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 31/12/2025, era la seguente (in Euro):

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Depositi bancari e postali	10.482.490	10.149.139	333.351
Denaro e valori in cassa	1.480	376	1.105
Disponibilità liquide	10.483.971	10.149.515	334.456
Attività finanziarie che non costituiscono imm.ni	1.500.000	4.843.790	- 3.343.790
Crediti finanziari a breve	0	0	0
Debiti finanziari a breve	0	0	0
PFN di breve termine	11.983.971	14.993.305	- 3.009.334
Crediti finanziari a m/l termine	0	0	0
Debiti finanziari a m/l termine	0	0	0
PFN	11.983.971	14.993.305	- 3.009.334

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.

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Liquidità primaria	100,47%	99,45%	99,46%
Liquidità secondaria	98,20%	94,21%	91,69%
Indice di indebitamento	0,147	0,087	0,303
Tasso di copertura degli immobilizzi	96,04%	92,25%	89,90%

L'indice di liquidità primaria è pari a 100,47%. La situazione finanziaria della società è da considerarsi buona.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 98,20%. 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 0,147. I mezzi propri sono da ritenersi congrui in relazione all'ammontare dei debiti esistenti.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 96,04%, 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	574

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		16.212				4.284.613
Comune di Genova						64.600
Invitalia Part. S.p.A.	57					
Città Metropolitana di Genova						
Totale	57	16.212				4.349.213

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 31/12/2025	Euro 64.875
5% a riserva legale	Euro 3.244
a riserva straordinaria	Euro 61.631

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

Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

Genova, 14 aprile 2026

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.