

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 31/12/2023

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2023 riporta un risultato positivo pari a Euro 232.303 prima delle imposte ed Euro 126.203 dopo le imposte.

Il risultato prima delle imposte è migliore di euro 54.885 rispetto all'esercizio 2022 (Euro 177.417).

Per il dettaglio analitico si rinvia alla nota integrativa. Qui ci si limita a segnalare che il risultato positivo è dovuto prevalentemente alla gestione degli immobili (aree e Villa Bombrini), ai proventi finanziari e ai ricavi legati agli interventi in convenzione con ANAS. Rispetto all'esercizio 2022, la gestione degli immobili ha generato un risultato sostanzialmente in linea mentre si registra un aumento dei ricavi per la locazione di parte delle aree ex ILVA a seguito del contratto di locazione con decorrenza 01/11/2021 stipulato con Spinelli S.p.A. Il risultato della parte finanziaria ha fornito un risultato positivo, passando da Euro 144.318 a Euro 268.732; per quanto riguarda gli interventi avviati nel corso del 2021 per conto di ANAS (strada di sponda destra e sinistra), i ricavi che ne sono derivati per la Società ammontano a Euro 348.827 maggiori rispetto al 2022 (Euro 316.944)

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 2023 non vi sono state variazioni per quanto concerne la proprietà di aree e immobili.

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

3. ATTIVITA' DI SMANTELLAMENTO, DEMOLIZIONE E BONIFICA

Nel corso del 2023, per quanto attiene l'area SOT, vale a dire l'unica area che ancora necessita di interventi di bonifica e/o MISP, avendo dato esito positivo i test preliminari del filtraggio attivo dell'acqua di falda, è stato avviato l'intervento all'intero fronte.

4. ATTIVITA' DI INFRASTRUTTURAZIONE

Nel corso del 2023 sono proseguiti i lavori dell'intervento "strada di sponda sinistra" e della "strada di sponda destra".

5. ATTIVITA' DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nel corso del 2023 sono stati avviati i lavori sull'edificio "ex mercato".

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

E' stata ultimata la progettazione di Piazza Massena.

E' proseguita la progettazione da parte del Comune dell'intervento di messa in sicurezza idrogeologica di Valletta Rio San Pietro.

E' stata avviata la progettazione dell'adeguamento normativo di alcuni locali di Villa Serra.

6. LAVORI DI PUBBLICA UTILITA'

Nel corso del 2023 sono proseguiti i progetti di pubblica utilità in cui sono stati impiegati i lavoratori ILVA in A.S. a cui si applicano gli ammortizzatori sociali. La durata dei progetti è la medesima durata della CIGS.

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

7. ATTIVITA' DI COINVOLGIMENTO DELLA CITTADINANZA

Le attività di coinvolgimento della cittadinanza svolte nel corso del 2023, per quanto concerne l'organizzazione i eventi culturali a Villa Bombrini, si sono svolte come di consueto.

8. ALTRO

Nel corso del 2023 si è perfezionata la cessione alla Società del credito vantato da GLFC nei confronti di alcune aziende del PACC (Villa Bombrini e Videoporto). Si è consolidata la gestione dei rapporti con le aziende del PACC.

Giova segnalare i seguenti due fatti di rilievo.

Con sentenza in data 27/9/2023, il Consiglio di Stato, in parziale accoglimento dell'appello della società Autamarocchi avverso la sentenza del TAR Liguria n.611/2021, ha condannato la Società a risarcire la "perdita di chance" derivante dall'aver indetto nel 2018 una procedura dichiarata illegittima per l'individuazione dell'operatore cui affidare le aree per logistica portuale.

Con delibera del Comitato di Gestione in data 21/12/2023, sono state definite tra AdSP e la Società alcune partite relative all'indennità da corrispondere a AdSP.

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.

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Valore della produzione	11.883.781	15.746.767	14.011.520
Margine operativo lordo	901.241	371.751	555.004
Risultato prima delle imposte	232.303	177.417	150.113

Principali dati economici

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

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Totali ricavi	11.883.781	15.746.242	-3.862.461
Costi esterni	10.624.116	15.011.753	-4.387.637
Valore Aggiunto	1.259.665	734.489	525.176
Costo del lavoro	358.423	362.738	-4.315
Margine Operativo Lordo	901.242	371.751	529.491
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	937.671	338.651	599.020
Risultato Operativo	-36.428	33.101	-69.529
Proventi diversi			
Proventi e oneri finanziari	268.732	144.318	124.414
Risultato Ordinario	232.303	177.417	54.886
Rettifiche valore attività finanziarie	-	-	
Risultato prima delle imposte	232.303	177.417	54.886
Imposte correnti	223.845	49.506	174.339
Imposte anticipate	-117.745	43.963	-161.708
Risultato netto	126.203	83.948	42.255

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.

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
ROE netto	0,90%	0,60%	0,04,%
ROE lordo	1,66%	1,28%	1,09%
ROS	0,31%	0,21%	(0.09%)

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	829	1.402	-573
Immobilizzazioni materiali nette	15.577.667	15.824.976	-247.309
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	0	0	0
Capitale immobilizzato	15.578.498	15.826.379	-247.880
Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti	12.112.353	8.626.833	3.485.520
Crediti verso controllanti	877.547	1.496.307	-618.760
Altri crediti	2.471.409	2.094.410	376.999
Ratei e risconti attivi	185.707	14.595	171.112
Attività d'esercizio a breve termine	15.647.017	12.232.145	3.414.872
Attività finanziarie che non costituiscono imm.ni	7.354.400	2.500.000	
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	7.354.400	2.500.000	
Depositi bancari e postali	9.589.599	22.620.145	- 13.030.546
Denaro e valori in cassa	995	964	31
Disponibilità liquide	9.590.594	22.621.109	- 13.030.515
TOTALE IMPEGNI	48.170.507	53.179.634	- 5.009.127
Debiti verso fornitori	3.478.212	4.524.631	-1.046.419
Debiti imprese controllate dalla controllante	54.167	66.667	-12.500
Debiti tributari e previdenziali	300.005	133.799	166.206
Fondo rischi e oneri	1.305.334	1.080.899	224.435
Altri debiti	406.357	385.504	20.853
Ratei e risconti passivi	28.342.134	32.848.797	-4.506.663
Passività d'esercizio a breve termine	33.886.208	39.040.296	-5.154.088
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	279.460	260.701	18.759
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine			
Passività a medio lungo termine	279.460	260.701	18.759
Capitale di terzi	34.165.668	39.300.997	-5.135.329
Capitale sociale	11.975.277	11.975.277	0
Riserva Legale	177.405	173.208	4.197
Altre riserve	1.725.953	1.646.203	79.750
Utile (Perdita) dell'esercizio	126.203	83.948	42.255
Capitale proprio	14.004.838	13.878.636	126.201
TOTALE FONTI	48.170.507	53.179.634	-5.009.127

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.

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Margine primario di struttura	(1.573.658)	(1.947.743)	(14.858.142)
Quoziente primario di struttura	89,90%	87,69%	48,14%
Margine secondario di struttura	(1.294.198)	(1.687.042)	(14.632.179)
Quoziente secondario di struttura	91,69%	89,34%	48,93%

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 31/12/2023, era la seguente (in Euro):

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Depositi bancari e postali	9.589.599	22.620.145	- 13.030.546
Denaro e valori in cassa	995	964	31
Disponibilità liquide	9.590.594	22.621.109	- 13.030.515
Attività finanziarie che non costituiscono imm.ni	7.354.400	2.500.000	4.854.400
Crediti finanziari a breve	0	0	0
Debiti finanziari a breve	0	0	0
PFN di breve termine	16.944.994	25.121.109	- 8.176.115
Crediti finanziari a m/l termine	0	0	0
Debiti finanziari a m/l termine	0	0	0
PFN	16.944.994	25.121.109	- 8.176.115

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.

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Liquidità primaria	99,46%	98,36%	68,46%
Liquidità secondaria	91,69%	89,34%	48,93%
Indice di indebitamento	0,303	0,368	0,171
Tasso di copertura degli immobilizzi	89,90%	87,69%	48,14%

L'indice di liquidità primaria è pari a 99,46%. La situazione finanziaria della società è da considerarsi buona.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 91,69%. 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 0,303. I mezzi propri sono da ritenersi congrui in relazione all'ammontare dei debiti esistenti.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 89,90%, 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
Terreni e fabbricati	28.500
Impianti e macchinari	
Attrezzature industriali e commerciali	8.970
Altri beni (immateriali e materiali)	

Si prevede, nel corso del 2024 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		877.547				3.311.754
Comune di Genova		150.000				53.200
Invitalia Part. S.p.A.	57					
Città Metropolitana di Genova	434					
Totale	491	1.027.547				3.364.954

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 31/12/2023	Euro 126.203
5% a riserva legale	Euro 6.310
a riserva straordinaria	Euro 119.893

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

Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

Genova,

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.