



Società per Cornigliano S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023
(con relativa relazione della società di revisione)

KPMG S.p.A.
12 aprile 2024



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Piazza della Vittoria, 15 int. 10 e 11
16121 GENOVA GE
Telefono +39 010 564992
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

*Agli Azionisti della
Società per Cornigliano S.p.A.*

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società per Cornigliano S.p.A. (nel seguito anche la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società per Cornigliano S.p.A. al 31 dicembre 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nel paragrafo "*Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio*" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società per Cornigliano S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale della Società per Cornigliano S.p.A. per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.



Società per Cornigliano S.p.A.

Relazione della società di revisione

31 dicembre 2023

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;



Società per Cornigliano S.p.A.

Relazione della società di revisione

31 dicembre 2023

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della Società per Cornigliano S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Società per Cornigliano S.p.A. al 31 dicembre 2023, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Società per Cornigliano S.p.A. al 31 dicembre 2023 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Società per Cornigliano S.p.A. al 31 dicembre 2023 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Genova, 12 aprile 2024

KPMG S.p.A.

Matteo Pastore
Socio

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.

SOCIETA' PER CORNIGLIANO S.p.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

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

Stato patrimoniale	31/12/2023	31/12/2022
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto ind.e util.opere ingegno	829	1.402
Totale immobilizzazioni immateriali	829	1.402
II - Immobilizzazioni materiali		
1) Terreni e fabbricati	15.512.088	15.749.292
2) Impianti e macchinario	54.587	71.826
3) Attrezzature industriali e commerciali	10.023	2.749
4) Altre	969	1.111
Totale immobilizzazioni materiali	15.577.667	15.824.978
III - Immobilizzazioni finanziarie		
3) altri titoli	-	-
Totale Immobilizzazioni finanziarie		
Totale immobilizzazioni (B)	15.578.497	15.826.379
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.112.353	8.626.833
Totale crediti verso clienti	12.112.353	8.626.833
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	877.547	1.496.307
Totale crediti verso controllanti	877.547	1.496.307
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	363.585	377.468
Totale crediti tributari	363.585	377.468
5-ter) imposte anticipate		
esigibili entro l'esercizio successivo	498.059	380.314
Totale imposte anticipate	498.059	380.314
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.609.765	1.336.628
Totale crediti verso altri	1.609.765	1.336.628
Totale crediti	15.461.309	12.217.550
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	7.354.400	2.500.000
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	7.354.400	2.500.000
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	9.589.599	22.620.145
3) danaro e valori in cassa	995	964
Totale disponibilità liquide	9.590.594	22.621.109
Totale attivo circolante (C)	32.406.303	37.338.659
D) Ratei e risconti	185.707	14.595
	185.707	14.595
Totale attivo	48.170.507	53.179.634

	31/12/2023	31/12/2022
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	11.975.277	11.975.277
IV - Riserva legale	177.405	173.208
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	1.725.953	1.646.203
Totale altre riserve	1.903.358	1.819.411
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	126.203	83.948
Totale patrimonio netto	14.004.838	13.878.636
B) Fondi per rischi e oneri		
1) Altri	1.305.334	1.080.899
Totale fondi per rischi e oneri	1.305.334	1.080.899
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	279.460	260.701
D) Debiti		
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.478.212	4.524.631
Totale debiti verso fornitori	3.478.212	4.524.631
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	54.167	66.667
Totale debiti verso controllanti	54.167	66.667
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	282.475	133.799
Totale debiti tributari	282.475	133.799
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	17.530	26.246
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	17.530	26.246
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	406.357	359.258
Totale altri debiti	406.357	359.258
Totale debiti	4.238.741	5.110.601
E) Ratei e risconti	28.342.134	32.848.797
Totale passivo	48.170.507	53.179.634

Conto economico	31/12/2023	31/12/2022
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.398.589	1.312.627
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	3.311.754	7.162.950
altri	7.173.438	7.270.665
Totale altri ricavi e proventi	10.485.192	14.433.615
Totale valore della produzione	11.883.781	15.746.241
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	8.195.791	13.647.656
7) per servizi	1.332.734	1.164.142
9) per il personale		
a) salari e stipendi	246.582	236.387
b) oneri sociali	89.812	87.247
c) trattamento di fine rapporto	22.029	39.104
Totale costi per il personale	358.423	362.738
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	573	573
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	284.780	284.248
Totale ammortamenti e svalutazioni	285.353	284.821
12) Accantonamenti per rischi e oneri	652.318	53.830
14) oneri diversi di gestione	1.095.591	199.955
Totale costi della produzione	11.920.210	15.713.143
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	- 36.428	33.101
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
'b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni diversi dalle partecipazioni	272.923	347.138
'd) proventi diversi		
altri	283	4.245
Totale proventi diversi dai precedenti	283	4.245
Totale altri proventi finanziari	273.206	351.383
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	4.474	207.065
Totale interessi e altri oneri finanziari	4.474	207.065
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17)	268.732	144.318
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	232.303	177.417
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	223.845	49.506
imposte anticipate	- 117.745	43.963
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	106.100	93.469
21) Utile (perdita) dell'esercizio	126.203	83.948

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31/12/2023	31/12/2022
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	126.203	83.948
Imposte sul reddito	106.100	93.469
Interessi passivi/(attivi)	- 68.732	144.318
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	- 6.429	33.099
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi(TFR-FONDO RISCHI)	243.193	88.568
Ammortamenti delle immobilizzazioni	285.353	284.821
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	-
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	-	-
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	528.546	373.390
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	492.117	406.489
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	- 2.866.760	235.958
Incremento(Decremento) dei debiti verso fornitori	- 1.058.919	2.722.830
Decremento(Incremento) dei ratei e risconti attivi	- 171.113	71.101
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	- 4.506.663	8.186.795
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	- 189.939	159.607
Totale variazioni del capitale circolante netto	- 8.793.394	5.316.513
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	- 8.301.277	4.910.024
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	268.732	144.318
(Imposte sul reddito pagate)	- 106.100	93.469
Altri incassi/(pagamenti)	-	-
Utilizzo fondo rischi	-	-
Totale altre rettifiche	162.632	50.849

Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	-	8.138.645	-	4.859.175
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento				
Immobilizzazioni materiali e immateriali				
(Investimenti)	-	37.470		143.068
Attività finanziarie immobilizzate				
(Investimenti)		-		12.684.698
Attività finanziarie non immobilizzate				
(Investimenti)	-	4.854.400		2.500.000
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-	4.891.870		10.041.630
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento				
Mezzi propri				
Aumento di capitale a pagamento		-		-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)				
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	-	13.030.515		5.182.455
Disponibilità liquide a inizio esercizio				
Depositi bancari e postali e titoli		22.620.145		17.438.042
Danaro e valori in cassa		964		613
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio		22.621.109		17.438.655
Disponibilità liquide a fine esercizio				
Depositi bancari e postali		9.589.599		22.620.145
Danaro e valori in cassa		995		964
Disponibilità liquide a fine esercizio		9.590.594		22.621.109

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 126.203

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 31/12/2023 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.

Finanziarie

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	31/12/2023	Saldo al	31/12/2022	Variazioni
	829		1.402	573
Valori al 31/12/2022	3)Diritti di brevetto ind. Ed utilizzo di opere dell'ingegno (software)			
	Valore netto			1402
Variazioni esercizio	3)Diritti di brevetto ind. Ed utilizzo di opere dell'ingegno (software)			
	Ammortamento		-	573
Valori al 31/12/2023	3)Diritti di brevetto ind. Ed utilizzo di opere dell'ingegno (software)			829
	Valore netto al 31/12/2023			829

Immobilizzazioni materiali

Saldo al	31/12/2023	Saldo al	31/12/2022	Variazioni
	15.577.667		15.824.976	(247.309)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature industriali e commerciali	Altre	Immobilizzazioni materiali
Valore esercizio al 01/01/ 2023					
Costo	19.754.801	166.127	58.855	3.124	19.982.907
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-4.005.509	-94.301	-56.107	-2.012	-4.157.929
Valore di bilancio	15.749.292	71.826	2.748	1.112	15.824.978
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	28.500		8.970	0	37.470
Decrementi per cessioni					
Ammortamento dell'esercizio	-265.704	17.238	-1.696	-142	-284.780
Totale variazioni	-237.204	-17.238	7.274	-142	-247.310
Valore di fine esercizio					
Valore di bilancio al 31/12/2023	15.512.088	54.587	10.023	969	15.577.667

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 10.926.495 si riferisce:

- per Euro 7.897.847 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
 4. 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 4.585.593 si riferisce:

- per Euro 3.332.516 al valore netto contabile residuo del complesso immobiliare "Villa Bombrini", sito in Genova Cornigliano, acquistato in data 21/07/2008.
-
- per Euro 943.740 al valore dell'edificio industriale sito in Genova Cornigliano, Via L.A. Muratori civ. 15 (ex direzione ILVA)

per Euro 309.337 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	31/12/2023	Saldo al	31/12/2022	Variazioni
	15.461.309		12.217.550	3.243.759

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	8.626.833	3.485.520	12.112.353	12.112.353
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	1.496.307	-618.760	877.547	877.547
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	377.468	-13.883	363.585	363.585
Crediti per imposte anticipate iscritti nell'attivo circolante	380.314	117.745	498.059	498.059
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.336.628	273.137	1.609.765	1.609.765
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	12.217.550	3.243.759	15.461.309	15.461.309

I crediti di ammontare rilevante al 31/12/2023 sono costituiti principalmente da :

- Crediti verso clienti per fatture emesse Euro 863.032
- Crediti verso clienti per fatture e note credito da emettere per Euro 11.249.322

I crediti per fatture da emettere sono quasi interamente relativi alle fatture da emettere ad A.N.A.S. S.p.A. per Euro 11.237.849 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 310.104
- Crediti verso Erario per IRAP per Euro 46.375
- Credito per imposte anticipate per Euro 498.059
- Crediti verso l'Erario per ritenute d'acconto subite nell'anno 2023 per Euro 7.107

Crediti verso imprese controllanti al 31/12/2023 pari a Euro 877.547 sono costituiti da:

- importo dei costi, sostenuti per l'attività di bonifica ed infrastrutturazione sulle aree ex ILVA, da rendicontare a Regione Liguria per Euro 863.386 a valere sui contributi ministeriali;
- fattura da emettere a rimborso delle spese di amministrazione del CPI di Cornigliano per Euro 14.161

I crediti verso altri al 31/12/2023, pari a Euro 1.609.765, sono principalmente costituiti:

- da depositi cauzionali per Euro 394.215 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, al deposito di Euro 150.000 versati al Comune di Genova nel dicembre 2016, per il perfezionamento di una procedura di esproprio 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 1.187.033 per gli anni 2018-2019-2020-2021-2022-2023 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.
- dal contributo pagato al Comune di Genova per lavori alle aiuole di Cornigliano per il quale siamo in attesa di rimborso per € 1.880
- Importo pari a € 26.396 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 31/12/2023 secondo area geografica non è significativa essendo limitata principalmente al solo ambito regionale.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al	31/12/2023	Saldo al	31/12/2022	Variazioni
	7.354.400		2.500.000	4.854.400

Il 30/12/2022 sono state acquistate BNPP Obbligazioni a tasso variabile 18M per Euro 2.500.000 con scadenza 28/06/2024

In data 25/01/2023 è stato acquistato un BTP 0% con scadenza 30/01/2024

Disponibilità liquide

Saldo al	31/12/2023	Saldo al	31/12/2022	Variazioni
	9.590.594		22.621.109	(13.030.515)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	22.620.145	-13.030.546	9.589.599
Denaro e altri valori in cassa	964	31	995
Totale disponibilità liquide	22.621.109	-13.030.515	9.590.594

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 4.973.343
- Banca Nazionale del Lavoro conto Time Deposit per Euro 2.500.000
- Banca Nazionale del Lavoro per Euro 2.116.256.

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

Ratei e risconti attivi

Saldo al	31/12/2023	Saldo al	31/12/2022	Variazioni
	185.707		14.595	171.112

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 31/12/2023, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Il dettaglio è composto da:

- Risconti attivi su polizze assicurative per Euro 2.133;
 - Risconti attivi imposte di registro annualità successive su contratti di locazione per Euro 1.830
 - Risconti attivi relativo alla gestione del Protocollo elettronico di competenza del 2024 pari a € 1.650
 - Risconti attivi per altri costi di minore entità per Euro 605
-
- Rateo attivo per interessi maturati su TIME DEPOSIT per Euro 46.023
 - Rateo attivo relativo alla plusvalenza da rimborso BTP scadenza 30/01/2024 per € 133.467

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
14.004.838	13.878.636	126.203

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Nella tabella che segue si dettagliano le movimentazioni del patrimonio netto relative all'esercizio 2021 e 2022.

	Capitale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale Patrimonio netto
Valore al 31/12/2021	11.975.277	172.908	1.640.503	6.000	13.794.688
Destinazioni risultato dell'esercizio precedente	0	300	5.700	-6.000	0
Risultato dell'esercizio	0	0	0	0	
Valore al 31/12/2022	11.975.277	173.208	1.646.203	83.948	13.878.636
Destinazioni risultato dell'esercizio precedente	0	4.197	79.750	-83.948	
Risultato dell'esercizio	0	0	0	0	13.878.636
Valore al 31/12/2023	11.975.277	177.405	1.725.953	126.203	14.004.838

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
Capitale	11.975.277	
Riserva legale	177.405	B
Altre riserve		
Riserva straordinaria	1.725.953	A,B,C
Totale riserve	1.903.358	
Totale	13.878.636	

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
Valore di inizio esercizio	260.701
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	18.759
Totale variazioni	18.759
Valore di fine esercizio	279.460

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2023 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	31/12/2023	Saldo al	31/12/2022	Variazioni
	1.305.334		1.080.899	224.435

Il fondo rischi e oneri per un importo pari a Euro 1.305.334 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 107.660 (per esercizio 2022-2023) corrispondenti al 50% del valore dell'indennità che ASPi deve riconoscere a Società per Cornigliano sulle aree espropriate e occupate da Spinelli, non essendo più quest'ultimo dal 01/11/21 a pagare 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 348.488 importo corrispondente alla proposta di risarcimento a favore di Autamarocchi Spa relativamente al danno da perdita di chance derivato dal fatto che Società per Cornigliano Spa ha indetto una procedura di assegnazione di aree dichiarata illegittima, come deciso dal Consiglio di Stato con sentenza 27 settembre 2023, n.8559

Per Euro 462.786 relativi all'accantonamento, dal 2019 all'ottobre 2021, dell'indennità da riconoscere ad Autorità di Sistema Portuale (AdSP) in forza dell'art.5 dell'Accordo del 25/05/2018. Tale accordo prevedeva che la società corrispondesse un importo di euro/mq. 7,75 annui relativamente alle aree destinate, in virtù dell'Accordo di Programma, ad Autorità di Sistema Portuale in diritto di superficie per funzioni logistico-portuali, nell'attesa della costituzione del detto diritto di superficie. Dal 01/11/2021 la Società ha dato in locazione tali aree alla Spinelli S.p.A. e pertanto da questa data, l'indennità è stata accertata nelle fatture da ricevere da AdSP. Con Delibera del Comitato di Gestione del 21/12/2023 AdSP ha ridefinito l'indennizzo annuale fissando un importo di euro/mq 4 annui e ciò ha generato una sopravvenienza attiva che ha ridotto il fondo rischi per un importo pari a € 427.883

Per Euro 250.000 per passività potenziali e future

Debiti

Saldo al	31/12/2023	Saldo al	31/12/2022	Variazioni
	4.238.741		5.110.601	(871.859)

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Debiti verso fornitori	4.524.631	-1.046.419	3.478.212	3.478.212
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	66.667	-12.500	54.167	54.167
Debiti tributari	133.799	148.676	282.475	282.475
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	26.246	-8.716	17.530	17.530
Altri debiti	359.258	47.099	406.357	406.357
Totale debiti	5.110.601	-871.859	4.238.741	4.238.741

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 principalmente i debiti per fatture da ricevere da Sviluppo Genova S.p.A. per Euro 2.074.876 relativi alle opere di bonifica ed infrastrutturazione e le fatture da ricevere da AdSP relative all'indennità da riconoscere sulle aree oggetto del diritto di superficie per Euro 1.013.636

I debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti, pari ad Euro 54.167, 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 31/12/2023 gli importi più significativi sono rappresentati da:

- Debiti per ritenute cod.1001 sugli stipendi del mese di dicembre per Euro 9.048;
- Debiti per ritenute cod. 1001 inerenti i lavoratori LPU per Euro 44.205;
- Debiti per ritenute previdenziali relative agli stipendi del mese di dicembre per Euro 11.352;
- Debiti per ritenute cod. 1040 Euro 1.414;
- Accantonamento imposte: Euro 158.083 per IRES ed Euro 65.762 per IRAP
- Debiti erario c/iva relativamente alla liquidazione del mese di dicembre per € 2.591

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 56.975, il debito relativo all'imposta sui rifiuti (TARI) di Villa Bombrini pari a Euro 60.384 e i debiti di varia natura per Euro 270.375. 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 31/12/2023 per € 37.437

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2023 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	31/12/2023	Saldo al	31/12/2022	Variazioni
	28.342.134		32.848.797	(4.506.663)

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

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.

Di seguito il dettaglio della voce:

Descrizione	
Risconti passivi su contributi ricevuti da Regione Liguria	10.734.549
Risconti passivi su diritto superficie aree ex ILVA	10.493.151
Risconti passivi su contributi ricev. RL per Villa Bombrini	5.401.090
Risconti passivi su diritto superficie Comune Genova	1.320.000
Risconti passivi su quota ANAS Convenzione del 16/05/05	104.871
Risc.pass. per mensilità 2024 contratti di servizio Villa Bombrini e Videoporto	14.309
Risc.passivi lavori impianto condizionamento Videoporto	130.660
Risc. Pass.acquisto caldaia e lavori impianto di riscaldamento Villa Bombrini	106.067
Risc.passivi lavori impianto antincendio Videoporto	27.645
Ratei passivi costituiti dal rateo della 14°	9.793
Totale	28.342.134

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 10.734.549) 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;
- 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;
- 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 130.660 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 106.067 rappresenta la quota residua di contributo incassato da Regione Liguria per l'esecuzione dell'impianto di riscaldamento del 2020 in Villa Bombrini e ogni anno viene riconosciuto a conto economico in base alla vita utile del cespite.
- L'importo di Euro 27.645 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

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al	31/12/2023	Saldo al	31/12/2022	Variazioni
	11.883.781		15.746.241	(3.862.461)

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	1.398.589	1.312.627	85.961
Altri ricavi e proventi	10.485.192	14.433.615	(3.948.422)
Totale	11.883.781	15.746.242	(3.892.461)

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono costituiti dalla quota del 2023 (Euro 250.000) del canone di concessione del diritto di superficie, dalla fatturazione al Gruppo Spinelli (Euro 722.280) della locazione delle aree ex ILVA, dalla fatturazione agli Incubati del PACC (Euro 224.687) dei contratti di servizio di Villa Bombrini e Videoportone dalle locazioni degli spazi di Villa Bombrini (Euro 201.622)

Gli Altri ricavi e proventi si riferiscono principalmente a:

- Contributi già rendicontati per il recupero del costo di ammortamento 2022 di Villa Bombrini e del Videoporto (Euro 326.883);
- Fatturazione da emettere ad ANAS (Euro 5.162.603) 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 3.311.754 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 2023 cui sono stati dedotti gli importi delle fatture ricevute o da ricevere ancora da rendicontare che risultavano stanziati al 31/12/2022 ed aggiunti gli importi delle fatture ricevute o da ricevere ancora da rendicontare che risultano stanziati al 31/12/2023.
- 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 1.428.027 ed è principalmente così formata:

per Euro 897.327 da storno fatture da ricevere di Sviluppo Genova accertate negli anni precedenti. Tale importo, corrispondente alla revisione prezzi delle attività di infrastrutturazione svolte per ANAS, è stata pagata a Sviluppo Genova direttamente dal Ministero delle Infrastrutture senza passare per Società per Cornigliano

per € 514.865 a seguito della Delibera del Comitato di Gestione del 21/12/2023 di AdSP che ha ridefinito l'indennizzo annuale fissando un importo di euro/mq 4 annui relativamente alle aree destinate, in virtù dell'Accordo di Programma, ad Autorità di Sistema Portuale in diritto di superficie per funzioni logistico-portuali, nell'attesa della costituzione del detto diritto di superficie.

Costi della produzione

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Costi di intervento	8.195.791	13.647.656	-5.451.865
Servizi	1.332.734	1.164.142	168.592
Salari e stipendi	246.582	236.387	10.195
Oneri sociali	89.812	87.247	2.565
Trattamento di fine rapporto	22.029	39.104	-17.075
Amm. Immobiliz.materiali/immateriali	285.353	284.821	532
Accantonamenti per rischi e oneri	652.318	53.830	598.488
Oneri diversi di gestione	1.095.591	199.955	895.636
TOTALE	11.920.210	15.713.142	-3.792.932

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 1.262.434;
- Riqualficazione urbana dell'area di Genova-Cornigliano per Euro 1.177.214;
- Attuazione delle convenzioni con ANAS S.p.A. per Euro 4.813.776;
- Progetti di pubblica utilità con impiego di lavoratori ILVA per Euro 942.112
- Altri importi di ammontare non apprezzabile per Euro 255.

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 942.112

Nei costi per servizi sono compresi principalmente gli emolumenti verso il Collegio Sindacale (Euro 28.219), il compenso per i revisori contabili (Euro 8.624), il compenso per i membri dell'O.D.V. (14.560) il costo delle consulenze e collaborazioni legali e tecniche (Euro 35.352), l'indennità da riconoscere ad Autorità Portuale relativamente alle aree oggetto del contratto di locazione con Spinelli Spa per Euro 612.510, i costi di struttura interna della Società (Euro 100.000), nonché le spese varie di gestione relative al complesso immobiliare di Villa Bombrini (Euro 317.897), il costo di personale distaccato per i mesi di novembre e dicembre 2022 (Euro 29.290) e attività di comunicazione attraverso erogazione di contributi ed eventi tenutisi presso Villa Bombrini (Euro 122.803)

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 652.318 si riferisce a:

- Euro 53.830 corrispondenti 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
- Euro 348.488 corrispondenti alla proposta di risarcimento a favore di Autamarocchi Spa relativamente al danno da perdita di chance derivato dal fatto che Società per Cornigliano Spa ha indetto una procedura di assegnazione di aree dichiarata illegittima, come deciso dal Consiglio di Stato con sentenza 27 settembre 2023, n.8559
- Euro 250.000 corrispondenti a passività potenziali e future

Oneri diversi di gestione

La voce "Oneri diversi di gestione" comprende principalmente il costo sostenuto nell'anno relativo all'IMU per Euro 133.341 e l'imposta sui rifiuti (TARI) stimata in Euro 30.192.

La componente straordinaria, iscritta negli Oneri diversi di gestione come previsto dalla nuova formulazione del principio contabile nazionale OIC 12, ammonta ad Euro 920.246 ed è principalmente riferibile per Euro 915.274 allo storno di ricavi derivanti da fatture da emettere nei confronti di ANAS di anni precedenti e al ricevimento di fatture passive di competenza 2022 per Euro 3.840.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al	31/12/2023	Saldo al	31/12/2022	Variazioni
	268.732		144.318	124.414

Proventi e oneri finanziari

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Proventi da titoli nelle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	272.923	347.138	-74.215
Proventi diversi	283	4245	-3.962
Altri interesse e oneri finanziari	-4.474	-207.065	202.591
Totale	268.732	144.318	124.414

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

Saldo al	31/12/2023	Saldo al	31/12/2022	Variazioni
	106.100		93.469	12.631

Imposte correnti:

IRES	158.083	46.375	111.708
IRAP	65.762	3.131	62.631
IMPOSTE ANTICIPATE	-117.745	43.963	(161.708)
Totale	106.100	93.469	12.631

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:

IRES				
Risultato prima delle imposte		232.303		
Onere fiscale teorico			24%	55.753
Variazioni in aumento :				
Differenze temporanee		246.468		
Rientro differenze temporanee				
Differenze permanenti		652.318		
Variazioni in diminuzione :				
Differenze temporanee				
Rientro differenze temporanee				
Differenze permanenti		148.552		
Reddito imponibile		982.537		
			16,09%	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio				158.083
IRAP				
Differenza tra valori e costi della produzione		(36.429)		
Costi non rilevanti		1.010.741		
Riclassifiche di voci rilevanti				
Totale		974.312		
Onere fiscale teorico			3,90%	37.998
Variazioni in aumento		1.066.479		
Variazioni in diminuzione		-		
Recupero deduzioni extracontabili		-		
Costi deducibili		354.592		
Imponibile IRAP		1.686.199		
IRAP corrente dell'esercizio			3,90%	65.762

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Personale dipendente	Numero medio
Dirigenti	1
Impiegati	3
Totale	4

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

Compensi

Euro 28.219

Compensi al revisore legale o società di revisione

Compensi

Euro 8.624

Categorie di azioni emesse dalla società

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Azioni Ordinarie	23.950.554	11.975.277	23.950.554	11.975.277
Totale	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 riporta di seguito un elenco delle sovvenzioni, dei contributi, degli incarichi retribuiti e dei vantaggi economici che costituiscono aiuti di Stato ma che non sono inclusi nell'apposito Registro o che non costituiscono aiuti di Stato. Gli importi sono stati riportati secondo il criterio della competenza economica.

Ente	Causale	Importo
		0

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 126.203 per quanto ad Euro 6.310 a riserva legale e per quanto ad Euro 119.893 a riserva straordinaria.

Genova,

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

