



PORTO ANTICO DI GENOVA

PORTO ANTICO DI GENOVA S.P.A.

BILANCIO D'ESERCIZIO 2024



ph. Andrea Bottoni

Turismo
Congressi
Fiere
Eventi e Spettacoli
Edutainment
Nautica da diporto
Sport e tempo libero
Bar e ristoranti
Shopping e parcheggi

www.portoantico.it



PORTO ANTICO DI GENOVA



RELAZIONI E BILANCIO 2024

PORTO ANTICO DI GENOVA S.P.A.
MAGAZZINI DEL COTONE
CALATA MOLO VECCHIO 15 – 16128 GENOVA
CAPITALE SOCIALE EURO 16.172.414,32 INTERAMENTE VERSATO
CODICE FISCALE E PARTITA I.V.A. 03502260106
N. REG. IMPRESE: 61300 TRIBUNALE DI GENOVA (GE025-61300)



PORTO ANTICO DI GENOVA

Cariche Sociali

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente

MAURO FERRANDO

Consiglieri

FEDERICO DIOMEDA

CRISTINA REPETTO

DANIELA BOCCADORO AMERI

COLLEGIO SINDACALE

Presidente

GIAN ALBERTO MANGIANTE

Sindaci effettivi

ELIO GIACOMO CASTALDINI

BARBARA MARINI

Sindaci Supplenti

SIMONE PAZZAGLIA

FRANCESCA RUSSO

PORTO ANTICO DI GENOVA S.P.A.

MAGAZZINI DEL COTONE

CALATA MOLO VECCHIO 15 – 16128 GENOVA

CAPITALE SOCIALE EURO 16.172.414,32 INTERAMENTE VERSATO

CODICE FISCALE E PARTITA I.V.A. 03502260106

N. REG. IMPRESE: 61300 TRIBUNALE DI GENOVA (GE025-61300)



PORTO ANTICO DI GENOVA

Ordine del Giorno

(Convocazione Assemblea del 20.03.2025 Prot. n. 25/590)

Facendo seguito a quanto anticipato per le vie brevi, la data di convocazione dell'Assemblea degli Azionisti della Porto Antico di Genova S.p.A. è differita a martedì 8 aprile p.v. alle ore 9:30, presso la sede della Società in Genova, Calata Molo Vecchio 15 – Magazzini del Cotone, modulo 5 – 1° piano, con il seguente Ordine del Giorno:

- 1) approvazione del Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2024;
- 2) “Relazione sul Governo Societario” ex art. 6 D. Lgs. 175/2016 e s.m.i.;
- 3) determinazione del numero dei componenti del Consiglio di amministrazione ex art. 11 del D. Lgs. 175/2016 e s.m.i.;
- 4) nomina dei componenti del Consiglio di amministrazione a seguito decorrenza dei termini di durata in carica e determinazione compensi;
- 5) nomina dei componenti del Collegio Sindacale a seguito decorrenza dei termini di durata in carica e determinazione compensi;
- 6) “Documento di Programmazione degli Obiettivi Strategici” (DUP) 2025-2027, informativa;
- 7) “Rendicontazione del piano del fabbisogno del personale 2024”, informativa;
- 8) “Ponte Parodi” – aggiornamenti su imposta di registro e contenzioso con AltaPonteParodi – delibere inerenti e conseguenti

SOMMARIO

Relazione della Gestione

Introduzione	1
Progetti di riqualificazione del waterfront	4
Andamento delle principali realtà dell'Area	12
Attività immobiliare	14
Crisi energetica ed azioni di contenimento adottate	15
Eventi	16
Servizio Informazioni e Accoglienza	18
Comunicazione	18
Il Centro Congressi e la sua attività	21
L'attività fieristica	29
Darsena Fiera	32
Investimenti e manutenzioni	33
Organizzazione interna	35
Patrimonio destinato	36
Azioni proprie	36
Operazioni con parti correlate	36
Crediti/debiti verso Soci	36
Informazioni relative ai rischi e alle incertezze	37
Evoluzione prevedibile della gestione relativa alla continuità aziendale	41
Adeguati assetti societari ai sensi dell'art. 2086 CC e art. 3 Dlgs 14/2019	42
Decreto legislativo 196/2003	42
Decreto legislativo 231/2003	42
Principali dati economici	43
Principali dati patrimoniali	45
Principali dati finanziari	46
Informazioni attinenti all'ambiente	48
Grado di raggiungimenti obiettivi assegnati con il Dup dal socio Comune di Genova	49
Commento al risultato dell'esercizio	52
Sintesi di Bilancio	53
Proposte del Consiglio di amministrazione	56
 <i>Bilancio al 31 dicembre 2024</i>	
• Stato Patrimoniale	58
• Conto Economico	60
• Rendiconto Finanziario	61
 <i>Nota Integrativa</i>	62
 <i>Relazione del Collegio Sindacale</i>	132
 <i>Addendum Relazione Collegio Sindacale</i>	137
 <i>Relazione della Società di Revisione</i>	138
 <i>Verbale Assemblea</i>	141

....



PORTO ANTICO DI GENOVA

RELAZIONE DELLA GESTIONE

RELAZIONE DELLA GESTIONE

Signori Azionisti,

la relazione sulla gestione a corredo del bilancio rappresenta un momento per commentare l'anno appena passato, ma anche guardare agli scenari futuri societari soprattutto in tempo di rinnovo del Consiglio di amministrazione come quello attuale.

La Vostra società continua a essere il punto di sintesi dei principali players che definiscono il piano strategico della Città: Comune, Regione, Camera di Commercio e Adsp e gli spazi dell'area, dove la storia marittima di Genova incontra il suo futuro, sempre di più rappresentano il polo di attrazione turistica della Città e il punto di partenza di ogni visita.

La società prosegue nell'offrire servizi sia direttamente con le attività congressuali, fieristica ed eventi, e sia indirettamente attraverso i servizi erogati dai nostri clienti o gli avventori dei nostri clienti; il target di riferimento è la comunità locale ma anche e soprattutto coloro che provengono da fuori città, fuori regione o dall'estero.

La società ha una storia di oltre 30 anni che l'ha portata fino a qui, e che oggi può e deve essere un punto di partenza per la costruzione di un ulteriore percorso strategico, di una nuova visione, che la proietti nei prossimi 30 anni; visione che deve essere accompagnata da un salto di qualità nel saper essere impresa.

La società è a valle di un percorso di fusione ancora da completare dal punto di vista organizzativo che deve riuscire a costruire una società meglio amalgamata, più strutturata, più dinamica, pronta a rispondere alle nuove esigenze del mercato a partire dalle nuove progettazioni e pianificazioni infrastrutturali cittadine e ai cambiamenti che ne generano.

La sfida del cambiamento è il passaggio chiave dei prossimi anni perché è palese la profonda trasformazione non solo economica ma anche sociale e strutturale alla quale rispondere velocemente attraverso nuove interpretazioni, nuovi linguaggi e nuove soluzioni.

Porto Antico non è più solo Porto Antico, Fiera non è più l'Ente Fiera e il Centro Congressi non è un'attività a sé stante, ma l'essere un'unica azienda costringe in senso positivo a presentare al mercato un modello integrato di gestione che soddisfi nuove esigenze, valori e condizioni. Per fare questo, si deve essere in grado di anticipare, proporre e supportare nuove progettualità e soluzioni concrete.

Tre i passaggi chiave da affrontare:

1. avviare un massiccio programma di investimenti dedicati alla manutenzione evolutiva di tutti gli impianti e gli spazi di Porto Antico che presentano, dopo 30 anni, evidente necessità di cura;
2. costruire un nuovo percorso non solo all'interno dell'area, ormai satura, che individui nuovi spazi, nuove icone e nuovi attrattori;
3. dare alla società nuove sfide per portarla fuori dall'ambito nel quale ha sempre operato.

Questi obiettivi sono raggiungibili attraverso una pianificazione chiara, la condivisione e il supporto della Città e di almeno parte del sistema imprenditoriale locale, che potrebbe beneficiare dello sviluppo indicato, e ovviamente attraverso competenze tecniche interne alla società in grado di assumersi con grande responsabilità, l'evoluzione indicata.

Sul primo punto il Piano pluriennale societario approvato (Relazione Previsionale Aziendale per gli anni 2025/2027, a voi noto) ha previsto che la Società, nel periodo 2024-2027, investa 36 milioni di euro che sommati agli investimenti realizzati nel periodo 2021-2023 (circa 14 milioni di euro) portano il valore complessivo ad oltre 50 milioni di euro, rispettando, le previsioni del PMT 2021-2025, nonostante il minor aumento di capitale.

Sul secondo punto, data la straordinaria riqualificazione del Waterfront di Levante a firma dello Studio di Renzo Piano che verrà restituita alla Città, si dovrà operare affinché Porto Antico di Genova Spa sia il naturale sbocco per la gestione anche di quest'area in modo da creare un nuovo sistema integrato che abbia i seguenti obiettivi:

- a) la concentrazione in un unico soggetto della funzione fieristico/congressuale, eventi, manifestazioni e servizi accessori al fine di dare maggiore coerenza ed efficacia alle politiche di promozione e attrazione

a carattere nazionale ed internazionale e affermare il nuovo ruolo di Genova e della Liguria nel contesto del Mediterraneo;

- b) la valorizzazione degli *asset* conferiti dai Soci al fine di creare le condizioni per generare ulteriori occasioni di sviluppo dell'economia regionale con particolare attenzione al cluster marittimo visto il contesto unico di affaccio marittimo delle due aree in questione;
- c) la promozione di reti di impresa e azioni di marketing territoriale finalizzate ad aumentare la capacità di attrazione sul territorio di imprese e iniziative funzionali e coerenti con le strategie di sviluppo della Città con l'obiettivo di consolidare l'area cittadina integrata *Waterfront + Porto Antico* come ulteriore motore dello sviluppo urbano.

Sul terzo punto appare evidente la vocazione naturale della società nella gestione dell'ambito turistico, per le competenze già acquisite e consolidate negli anni come area di accoglienza del turismo, gestione del turismo congressuale e fieristico, organizzazione eventi e gestione servizi collaterali come i parcheggi e le darsene. La società ha oggi le competenze e l'esperienza per allargare il suo raggio d'azione attraverso la gestione di ulteriori strumenti di promozione turistica come i punti IAT e la Genova Card e l'affidamento di un ruolo operativo nella nascente DMO.

In sintesi, non solo uno dei luoghi più suggestivi del Mediterraneo ma un catalizzatore di sviluppo per l'intera città.

La Società nel 2024 presenta una crescita del fatturato complessivo nell'ordine del 6% portando il fatturato a circa 22,5 mln di euro. Tutti i diversi settori in cui opera la Società hanno registrato un incremento di fatturato, salvo i parcheggi che presentano una leggera flessione del 2% dovuta ai lavori del parcheggio dell'Autosilo che hanno penalizzato alcuni periodi. Permane una difficile situazione di viabilità strutturale sulla quale si sta lavorando con l'Amministrazione Comunale per la migliore soluzione.

L'area di business che registra il maggior incremento di fatturato è quello della Fiera per l'incremento di attività relativa alla gestione del Palasport, totalmente riqualficato nel quartiere Foce, da parte dell'Amministrazione Comunale. Fatturato che ha comportato, però, anche un relativo incremento di costi per servizi perché la società ha di fatto fornito il servizio di coordinamento di attività accessorie di terzi (pulizie, guardiana, ecc.).

Il fatturato con il principale committente, l'Acquario di Genova, risulta sostanzialmente in linea con l'anno passato e quindi si è mantenuto sui livelli 2023 che era stato un anno eccezionale in termini di affluenza.

In area Porto Antico si è svolta una intensa attività congressuale con congressi nazionali e internazionali tra i quali citiamo l'Assiom Forex assemblea annuale di Banca Italia, FOM il congresso mondiale di microscopia, FIMEO il congresso nazionale di medicina d'urgenza, Orientamenti a cura della Regione Liguria e il congresso internazionale ICCAS (international congress in computer application in ship bulding). L'attività degli eventi si è caratterizzata in particolare per le manifestazioni consolidate quali *La Festa dello Sport* e la rassegna *EstateSpettacolo* che hanno registrato complessivamente oltre 165.000 presenze.

Per *EstateSpettacolo* 2024 la società ha svolto per la prima volta un'indagine per calcolare il valore economico generato attraverso lo svolgimento di oltre 3 mila interviste suddivise tra spettatori (anche con interviste telefoniche post evento), organizzatori e gestori di attività commerciali in area. I dati ottenuti sono stati molto interessanti e hanno mostrato la presenza di circa 60.000 spettatori con provenienza al 62% dal Comune di Genova, al 9% dell'area metropolitana, 11% dal resto della Liguria e per il 18% da fuori regione. L'indotto che la manifestazione ha generato sulla città è stato calcolato in 1,650 mln di euro, un dato senz'altro significativo per i 30 gg di manifestazione.

Per la parte più culturale ricordiamo, oltre la presenza costante e continua della Biblioteca De Amicis ai Magazzini del Cotone, la presenza delle due mostre già presenti nel 2023: la Mostra delle Illusioni e, a Porta Siberia, la Mostra di Tutankhamon, che hanno dotato l'area di un pubblico attento e vivace.

L'area si è continuata ad affermare come luogo per attività sportive all'aria aperta e al chiuso (nella palestra in area Mandraccio). Oltre la citata Festa dello Sport è stata implementata l'area dei giochi all'aperto che, affiancata alle altre già presenti e ai percorsi per il running, rende l'area veramente attrattiva per la corsa e la mobilità articolare.

Nell'area del Waterfront di Levante, non tra poche difficoltà dovute alle continue interferenze con i cantieri in corso (waterfront, palasport e Piazzale Kennedy), è continuata l'attività fieristica che, seppur lentamente, sta crescendo in maniera costante e che, una volta terminati i cantieri e messa a sistema con le aree di Porto Antico, potrà tornare ad essere quel volano economico e di prestigiosa vetrina internazionale che è stata per anni. Tra tutte le attività fieristiche del 2024 ricordiamo, oltre naturalmente il Salone Nautico, dove

la società è solo fornitore di servizi, il trofeo Ravano con la presenza di scuole da tutta Italia, la prima edizione di "Megacon" la mostra dei fumetti, del gioco e della cultura pop che ha portato circa 20.000 presenze in area, la consolidata Arte Genova che ha portato un valore di opere esposte vicino al miliardo di euro e la prima edizione del più importante evento europeo dedicato alla crocieristica, il CLIA Cruise Week.

Sul lato costi, come accennato sopra, la Società prosegue con le attività di manutenzione e riqualificazione delle aree ricevute in concessione, perseguendo in questo modo gli obiettivi determinati dai Soci.

Nel corso del 2024 la società ha investito 4 milioni in immobilizzazioni e oltre 2,55 milioni di euro in manutenzione ordinaria e accidentale.

L'aumento dei costi dei noleggi è dovuto alla crescita delle attività del settore congressuale e del settore fieristico.

Registra un miglioramento la gestione finanziaria grazie al riconoscimento di interessi attivi sul breve termine sulle giacenze della Società che, nonostante il valore degli oneri finanziari, ha determinato una variazione positiva di oltre 100 mila euro.

Permane, purtroppo, ormai da molti anni, la grande incertezza del contenzioso relativo a Ponte Parodi in tutti i suoi aspetti. La Società ha mantenuto il comportamento prudente che l'ha sempre contraddistinta incrementando il fondo rischi relativo sia all'imposta di registro sia alla posizione Vs. la Società AltaPonteParodi. Ci auguriamo che, con l'intervento di tutti gli attori in gioco, il 2025 veda una soluzione definitiva di una vicenda che dura da troppi anni, e che inibisce la società da una normale gestione condizionandola economicamente e operativamente per il notevole appesantimento in termini di gestione del contenzioso.

I risultati descritti permettono di assorbire gli accantonamenti ai fondi rischi e al contempo di registrare un utile di oltre 279 mila euro, risultato superiore a quello registrato nel corso del 2023 a riprova della solidità economica e finanziaria della Società.

1. PROGETTO PONTE PARODI

Il Progetto di Ponte Parodi è stato avviato ormai oltre vent'anni fa e, come è noto, si trova in una fase di stallo. Come è già stato evidenziato nelle relazioni di accompagnamento al bilancio degli esercizi precedenti, l'inizio dei lavori per la realizzazione del complesso polifunzionale è subordinato alla consegna da parte dell'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale delle aree sulle quali dovrà essere effettuato l'intervento, come modificate a seguito dell'effettuazione di lavorazioni propedeutiche (lavori di riprofilatura, cinturazione idraulica e modifica della testata del ponte) nonché libere dagli occupanti ancora presenti sul ponte.

I ritardi accumulati hanno determinato il proliferare di diversi procedimenti giudiziari. Relativamente a quanto evidenziato nelle relazioni di accompagnamento ai Bilanci precedenti, i contenziosi di seguito elencati hanno registrato la seguente evoluzione:

- Ricorso R.G. 647/2017 davanti al TAR per la Liguria proposto nel settembre del 2017 da AltaPonteParodi (sub-concessionario dell'area), nei confronti della Autorità di Sistema Portuale, al fine di ottenere l'adempimento delle obbligazioni che quest'ultima ha assunto con l'accordo del 30 settembre 2010 e relative alla liberazione delle aree, al termine dei lavori e alla consegna delle stesse. AltaPonteParodi ha poi richiesto ad Autorità di Sistema Portuale, per i danni derivanti dall'inadempimento, la somma di euro 17,4 milioni oltre ad interessi.

La Società, in osservanza al contratto di sub-concessione che prevede, in particolare di porre "in essere le azioni richieste da AltaPonteParodi" in funzione agli obblighi della Autorità di Sistema Portuale sopra menzionati, nel dicembre 2017 ha proposto atto di intervento *ad adiuvandum*, in adesione alle domande di AltaPonteParodi, nella misura stabilita dal Tribunale. Si precisa che, nell'ambito di tale contenzioso, nessun importo è stato chiesto alla Società da AltaPonteParodi.

Il T.A.R. Liguria con sentenza n. 517 del 22.07.2020 ha respinto integralmente il ricorso, compensando le spese di lite. A seguito della suddetta sentenza è stato presentato da AltaPonteParodi il seguente ricorso in appello.

- Ricorso R.G. 9987/2020 in appello innanzi il Consiglio di Stato instaurato da AltaPonteParodi S.p.A. avverso la sentenza del T.A.R. Liguria Sez. I n. 517 del 22.07.2020 (di cui sopra).

Il Consiglio di Stato sez. VII in sede giurisdizionale, con sentenza n. 9114/2022 pubblicata il 25/10/2022, definitivamente pronunciando sull'appello, respingeva l'appello incidentale di Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale accogliendo, invece l'appello principale – riformando quindi la sentenza impugnata.

- Ricorso N.R.G. 9522/2022 per la revocazione della sentenza n. 9114/2022, nanti il Consiglio di Stato sez. VII proposto da Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale contro AltaPonteParodi S.p.A. nonché Porto Antico di Genova S.p.A.

La Società ha predisposto e depositato una memoria di costituzione in giudizio e di trattazione in vista dell'udienza fissata per l'8.04.2023. Tale ricorso veniva rigettato dal Consiglio di Stato con sentenza n. 4237 del 27.04.2023.

- Ricorso R.G. n. 684/2019 di AltaPonteParodi contro Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale, Comune di Genova e Regione Liguria per l'annullamento dell'Accordo di Programma del 21.6.2019 e del PUC di Genova, relativamente alle previsioni del nuovo ambito speciale n. 73-bis

"Hennebique", nonché dell'avviso dell'Autorità di Sistema Portuale in data 21.06.2019 (invito a presentare istanze di concessione demaniale marittima per la ristrutturazione e gestione del compendio suddetto). La Società non è coinvolta direttamente nel presente giudizio, ma lo stesso potrebbe avere riflessi sull'operazione "Ponte Parodi". Alla data odierna non si conoscono aggiornamenti.

- Ricorso R.G. n. 163/2019 di Rimorchiatori Riuniti contro l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale, nei confronti della Porto Antico di Genova S.p.A. e con l'intervento *ad opponendum* di AltaPonteParodi S.p.A., secondo la prospettazione della ricorrente, hanno inserito nei titoli concessori ad essa rilasciati relativamente alle aree di Ponte Parodi un termine di rilascio anticipato. Il T.A.R. Liguria con sentenza n. 169/2021, pubblicata il 05.03.2021, definitivamente pronunciando dichiara improcedibile l'impugnativa delle concessioni 232/2018 e 233/2018, rigetta le domande risarcitorie e di manleva e dichiara l'impugnativa della concessione 287/2017 in parte inammissibile e in parte infondata.

- Ricorso R.G. n. 141/2020 di Rimorchiatori Riuniti, relativo alla stessa vicenda di cui sopra, contro l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale e nei confronti di Porto Antico di Genova S.p.A. e AltaPonteParodi S.p.A.. Il T.A.R. Liguria con sentenza n. 170/2021, pubblicata il 05.03.2021, definitivamente pronunciando, sia sul ricorso introduttivo che per motivi aggiunti, li rigetta.

- Ricorso R.G. 9107/2021 per la riforma della sentenza del TAR Liguria n. 170/2021, nati il Consiglio di Stato sez. VII proposto da Rimorchiatori Riuniti Porto di Genova S.r.l. contro Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale e nei confronti di Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti nonché Porto Antico di Genova S.p.A. e AltaPonteParodi S.p.A. (quest'ultima non costituita). In data 21.02.2023 la Porto Antico di Genova S.p.A. depositava le proprie repliche alla memoria conclusionale depositata dal ricorrente in data 11.02.2023. All'esito dell'udienza di trattazione del 14.03.2023 il Consiglio di Stato, con ordinanza n. 3286/2023 disponeva alcuni incombenti istruttori, riservandosi di fissare con successivo decreto la nuova udienza di discussione. L'eventuale accoglimento dell'appello proposto da Rimorchiatori Riuniti, trattandosi di vertenza concernente l'impugnativa di provvedimenti amministrativi adottati dall'Autorità di Sistema Portuale, con ogni probabilità non avrebbe comportato, in ogni caso, oneri a carico della Società. Nel novembre 2024, la Società depositava propria memoria conclusionale in vista dell'udienza pubblica fissata per il giorno 10.12.2024 insistendo affinché il ricorso fosse dichiarato inammissibile, irricevibile, improcedibile quindi respingendo il ricorso con la conseguente conferma della sentenza T.A.R. Liguria, Sez. I, n. 170/2021. All'udienza tenutasi il difensore di Rimorchiatori Riuniti insisteva affinché venisse acquisita in questo giudizio la perizia di CTU predisposta nella causa pendente dinanzi allo stesso Consiglio di Stato relativa al ricorso per ottemperanza proposto da AltaPonteParodi nei confronti dell'Autorità di Sistema Portuale (R.G. 3890/2023 e 7047/2023). Il Presidente del Collegio chiedeva delucidazioni circa lo stato attuale delle aree e la domanda risarcitoria formulata da Rimorchiatori Riuniti contro Autorità di Sistema Portuale. La causa è stata definita con sentenza n. 10325 del 23.12.2024, che ha rigettato il ricorso proposto da Rimorchiatori Riuniti.

- Ricorso R.G. n. 415/2020 di Rimorchiatori Riuniti, contro Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale e nei confronti di Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Porto Antico di Genova S.p.A. e AltaPonteParodi S.p.A., anch'esso relativo a vicenda connessa a quelle di cui sopra (e, più precisamente, all'autorizzazione rilasciata a Rimorchiatori Riuniti per il posizionamento di n. 4 containers ad uso magazzino sulle aree assentite in concessione in testata di Ponte Parodi). Il difensore di Rimorchiatori Riuniti, in data 02.01.2021, notificava l'atto di rinuncia al ricorso in oggetto.

- Ricorso R.G. n. 2969/2023, nati il Consiglio di Stato in Sede Giurisdizionale, promosso da AltaPonteParodi contro Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale e con notificazione alla Porto Antico di Genova S.p.A. per l'esecuzione della sentenza del Consiglio di Stato, sez. VII, n. 9114 del 25/10/2022, nella parte in cui ha imposto all'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale – Porto di Genova di formulare, entro tre mesi dalla notificazione della sentenza, proposta di pagamento di una somma coerente con i criteri definiti dalla sentenza. La ricorrente rinunciava, in data 18.04.2023, in corso d'anno al ricorso in ragione del tardivo deposito del ricorso rinunciato.

- Ricorso R.G. n. 7047/2023, nanti il Consiglio di Stato in Sede Giurisdizionale, promosso da AltaPonteParodi contro Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale e con notificazione alla Porto Antico di Genova S.p.A. per l'esecuzione della sentenza del Consiglio di Stato, sez. VII, n. 9114 del 25.10.2022, nella parte in cui ha assegnato all'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale un termine per completare le attività volte alla liberazione del compendio nel cui procedimento veniva disposta dal Giudice una C.T.U. poi depositata in data 30.10.2024.

All'esito del giudizio, Il Consiglio di Stato ha emesso la sentenza 10216 del 19.12.24 che si allega (All. 1).

- Ricorso R.G. n. 3890/2023, nanti il Consiglio di Stato in Sede Giurisdizionale, promosso da AltaPonteParodi contro Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale e con notificazione alla Porto Antico di Genova S.p.A. per l'esecuzione della sentenza del Consiglio di Stato, sez. VII, n. 9114 del 25.10.2022, nella parte in cui ha imposto all'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale – Porto di Genova di formulare, entro tre mesi dalla notificazione della sentenza, proposta di pagamento di una somma coerente con i criteri definiti dalla sentenza. Tale ricorso è imperniato sulle medesime motivazioni poste alla base del ricorso R.G. 2969/2023. Il Consiglio di Stato in un primo tempo aveva riunito il ricorso R.G. 3890/2023 con il ricorso R.G. 7047/2023. Con la citata Sentenza 10216 del 19.12.2024 ritenendo necessario un approfondimento istruttorio ulteriore sulla R.G. 3890 di quantificazione di risarcimento danni, disponeva la separazione delle cause. Emetteva ordinanza di prosecuzione del giudizio licenziando consulenza tecnica contabile.

- Ricorso R.G. n. 89/2024 nanti il T.A.R. Liguria, depositato in data 08.02.2024, promosso da AltaPonteParodi contro Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale e nei confronti della Porto Antico di Genova S.p.A. per l'annullamento (i) dell'Atto dell'Autorità di Sistema prot. 0051803.U del 29/11/2023, (ii) della Determina Dirigenziale della Direzione Demanio e Patrimonio n. 2023-187.0.0-218 del 4/12/2023 nonché (iii) di tutti i collegati atti. Il TAR Liguria, con sentenza n. 139 del 10.2.2025, ha respinto il ricorso.

Imposta suppletiva di registro ipotecaria e catastale

L'imposta suppletiva di registro, ipotecaria e catastale gravante sull'atto di concessione dell'Area di Ponte Parodi era stata liquidata dall'Ufficio del registro in euro 7,5 milioni con atto notificato dall'Agenzia delle Entrate alla Società il 18 dicembre 2009.

La Società e l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale proponevano ricorso davanti alla Commissione Tributaria Provinciale contestando la validità dell'atto di liquidazione nonché i criteri e le modalità applicative di determinazione dell'importo.

In data 23 ottobre 2014, con sentenza n. 1988, la Commissione Tributaria Provinciale di Genova confermava l'avviso di accertamento per la sola parte relativa agli specchi acquei (in riferimento ai quali l'Agenzia delle Entrate correttamente determinava l'imposta di registro nella misura del 2% del canone moltiplicato per la durata della concessione), mentre riteneva che per la parte restante (gli "spazi a terra") la concessione non avesse ancora realizzato alcun effetto traslativo/costitutivo in ragione dell'intervenuta sospensione della stessa. Su queste basi, gli effetti dell'avviso di liquidazione erano, in allora, stati in gran parte annullati.

In data 6 marzo 2015 l'Agenzia delle Entrate proponeva appello davanti alla Commissione Tributaria Regionale e la Società, in data 5 maggio 2015, depositava le proprie controdeduzioni. Con sentenza depositata in data 8 maggio 2018, la Commissione Tributaria Regionale, in parziale accoglimento dell'appello dell'Ufficio, confermava la legittimità dell'avviso di liquidazione limitatamente all'imposta pretesa sugli specchi acquei e comunque solo per alcune aree a terra in considerazione delle numerose sospensioni intervenute negli anni. La sentenza, tuttavia, non chiariva le modalità di calcolo dell'imposta che quindi risultava essere al momento non determinata.

La Società, in data 10 dicembre 2018, notificava all'Agenzia delle Entrate ricorso per Cassazione avverso la citata sentenza, sulla base di due motivi di impugnazione: con il primo motivo di ricorso, impugnava la sentenza nella parte in cui ha statuito che la sospensione della Concessione opera solo avuto riguardo alle

aree non ancora consegnate, lamentando la violazione delle regole in materia di interpretazione dei contratti in relazione alle clausole della Concessione che appongono a condizione sospensiva la consegna delle aree nel loro complesso, nessuna esclusa mentre, con il secondo motivo di ricorso, lamentava l'erronea applicazione delle disposizioni relative alle aliquote vigenti in materia di imposta di registro. L'Agenzia delle Entrate non ha proposto controricorso né ricorso incidentale nei termini di legge, e quindi, per essa, la sentenza passava in giudicato così come l'operatività della sospensione della Concessione in relazione alle aree non consegnate e l'affermazione dei secondi Giudici secondo la quale il rapporto in esame deve essere qualificato, ai fini fiscali, in termini di concessione.

La Società presentava memoria integrativa per l'udienza che si teneva in data 16.03.2022.

Con ordinanza n. 13011, depositata in data 26.04.2022, la Corte di cassazione rigettava i ricorsi promossi da Porto Antico di Genova S.p.A. e dall'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale avverso la sentenza resa dalla Commissione Tributaria Regionale della Liguria nel giudizio relativo all'avviso di liquidazione n. 153407/2009, ribadendo tuttavia che l'imposta è sospesa se non per quelle parti consegnate con un verbale firmato in contraddittorio dalle parti.

Data la pronuncia della Cassazione, considerate le variabili definite per la determinazione delle imposte indirette dovute in forza degli atti di concessione oggetto di contenzioso, la Società avviava un contraddittorio con l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale

Il 31.01.2025 veniva notificato l'Avviso di Liquidazione n. 2006 1° 10803UL25 con cui l'Agenzia delle Entrate, in ottemperanza a quanto statuito dalla Suprema Corte di cassazione con Ordinanza n. 13011/T/22 depositata in data 26.04.2022, comunicava che gli importi dovuti per l'avviso n. 06/1A/010803/000 notificato in data 18/12/2009 sono pari a euro 3.051.948,52.

La Società sta definendo con i propri legali e fiscalisti la giusta modalità operativa.

La Società, in continuità con il comportamento prudenziale degli anni precedenti, ha implementato il fondo rischi presente a Bilancio, incrementandolo fino coprire il rischio massimo applicabile, calcolato con il supporto del fiscalista di riferimento della Società, in un valore di oltre 2,5 milioni di euro, pur ritenendo che tale valore sia iscritto ai soli fini prudenziali di bilancio, ma valutando che l'esito della controversia possa attestarsi su importi inferiori.

Rimborsi alla Società

L'Accordo Transattivo del settembre 2010 – recepito nella concessione e nella sub-concessione nel febbraio 2011 – consolidava il credito della Porto Antico nei confronti di AltaPonteParodi avente a oggetto il rimborso degli oneri sostenuti dalla Società per la realizzazione dell'operazione.

Definito, con sentenza n. 723/2020 del Tribunale di Genova (vedere paragrafo Causa Civile R.G. 3659/2016), il diritto della Società di trattenere quanto pagato da AltaPonteParodi per la prima quota dei rimborsi, pari ad euro 3,052 milioni oltre ad interessi computati dall'aprile 2007 fino al 31 marzo 2011 e oltre IVA, previsto contrattualmente in assenza del verificarsi di certi eventi al 31 dicembre 2013, resta iscritto nei crediti immobilizzati la residua parte dei rimborsi dovuti alla Società da AltaPonteParodi, pari a circa euro 2,514 milioni oltre interessi che dovranno essere corrisposti alla data di consegna delle aree e di inizio dei lavori di realizzazione del Complesso Polifunzionale, unitamente agli importi eventualmente pagati a quella data da Porto Antico a titolo di tasse o imposte, quali ad esempio l'imposta suppletiva di registro, ipotecaria e catastale gravante sull'atto di concessione.

2. VASCA DEI DELFINI

Il 4.12.2009 veniva sottoscritta, tra Comune di Genova e Porto Antico, un'intesa per la realizzazione di una nuova vasca dei delfini.

A seguito dell'esperimento di gara a procedura aperta, il 23.11.2010, veniva concluso tra la Società e l'impresa aggiudicataria Codelfa S.p.A. (poi divenuta Itinera S.p.A.) il contratto d'appalto integrato di esecuzione e progettazione esecutiva del manufatto.

Nel corso dei lavori emergevano numerose problematiche che comportavano la necessità di procedere a variazioni progettuali in corso d'opera che non consentivano il rispetto delle tempistiche realizzative previste.

Successivamente alla piena entrata in funzione dell'opera venivano riscontrati, da parte del conduttore Costa Edutainment, fenomeni infiltrativi di varia natura riconducibili a problematiche legate alla realizzazione delle opere in cemento armato, al ciclo protettivo delle vasche espositive e alla sigillatura dei serramenti.

Porto Antico commissionava una "Due Diligence sullo stato delle opere", eseguita dalla società Arup Italia, ad esito della quale emergeva come l'opera presentasse numerose criticità a livello progettuale ed esecutivo che compromettevano il funzionamento in relazione all'uso per il quale era ed è destinata.

Considerando i danni che i vizi e i malfunzionamenti unitamente al deterioramento dell'opera avrebbero potuto causare nonché il pregiudizio al quale la Società si trova ad essere esposta in considerazione di eventuali e potenziali pretese che Costa Edutainment avrebbe potuto avanzare, posto che dalla relazione di Arup emergeva l'indicazione di "intervenire con urgenza", sussisteva un'urgente necessità per la Società e Costa Edutainment di far ricorso al Tribunale affinché provvedesse alla nomina di un Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) che (i) descrivesse le condizioni attuali ed effettive dell'opera in oggetto, (ii) l'esistenza e la natura dei vizi nonché (iii) le opere necessarie per l'eliminazione di questi ultimi – ciò con l'obiettivo di vedere accertata la responsabilità della ditta appaltatrice e di procedere, in seguito all'esperimento della procedura, all'immediata eliminazione dei vizi.

Quindi, con atto datato 28.03.2018, Porto Antico e Costa Edutainment avanzavano ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo (ATP) ante causam ex art. 696 e 696 bis c.p.c. (Procedimento R.G. n. 4676/2018 – Tribunale di Genova) indicando quale controparte Itinera S.p.A.

Le operazioni del C.T.U. iniziavano il 25.09.2018 per concludersi con il rilascio della Relazione Finale di C.T.U. depositata in data 3.12.2020 che confermavano la sussistenza di svariati profili di problematicità delle opere, le cause di tali problematiche e la loro ascrivibilità ad Itinera S.p.A., quantificandone l'importo in misura superiore a euro tre milioni.

In data 28.12.2021, la Società notificava ad Itinera atto di citazione (R.G. 27/2022) per accertare e dichiarare l'inadempimento della stessa alle obbligazioni su di essa gravanti in forza del contratto di appalto sottoscritto nonché condannarla a corrispondere alla Società (i) le spese necessarie per l'eliminazione dei vizi accertati in sede di ATP e pari all'importo di euro 5.435.547,60 o all'importo, anche maggiore, che dovesse risultare in corso di causa e (ii) l'importo pari al minor valore dell'opera rispetto al prezzo corrisposto in relazione ai vizi non eliminabili ferma la riserva (iii) di far valere in separato giudizio tutti i danni che dovessero derivare alla Società per effetto della chiusura al pubblico del Padiglione dei Cetacei inclusi quelli che deriveranno nei rapporti con l'affittuaria dell'azienda Acquario di Genova, Costa Edutainment.

In occasione della prima udienza tenutasi in data 12.4.2022, il Giudice assegnava alle parti i termini per il deposito delle memorie ex art. 183, comma 6, c.c., rinviando all'udienza del 21.02.2023 per le decisioni in merito alle istanze istruttorie.

Con le proprie memorie istruttorie, la Società formulava anche richiesta di integrazione della prima C.T.U. con riferimento a quegli aspetti che, nell'ambito dell'ATP, il perito aveva potuto trattare solo marginalmente, ossia (i) il dettaglio dei lavori necessari – e dei relativi costi – funzionali alla rimozione dei vizi e difetti già accertati in sede di ATP, anche alla luce del nuovo progetto esecutivo predisposto per la manutenzione straordinaria delle opere e del relativo computo metrico, (ii) l'eventuale minor valore dell'opera all'esito degli interventi indicati e (iii) gli interventi disposti dalla Società per le riparazioni e rimedi determinati dai vizi e difetti identificati dall'ATP e la relativa quantificazione.

A scioglimento della riserva assunta all'esito dell'udienza tenutasi in data 21.02.2023, con provvedimento del 22.02.2023, il Giudice accoglieva l'istanza per la C.T.U. "integrativa" così come formulata dalla Società fissando al 14.03.2023 l'udienza per il giuramento del C.T.U. nominato. Le operazioni peritali iniziavano in

data 19.04.2023. Su istanza di proroga del C.T.U. nominato, il Giudice accoglieva l'istanza di proroga del termine depositata dal C.T.U. per il deposito della Relazione Tecnica e, per tale ragione, rinviava la causa all'udienza del 27.02.2024. Il C.T.U. richiedeva un'ulteriore proroga per completare la disamina dei documenti e per redigere la prima bozza dell'elaborato peritale che il Giudice accoglieva e, per tale ragione, rinviava la causa all'udienza del 05.06.2024. Nelle more dell'udienza, il C.T.U. avanzava istanza di proroga del termine per il deposito del proprio elaborato che veniva concessa dal Giudice in data 26.06.2024 e quindi fino al 21.07.2024 per la bozza della relazione, fino al 15.09.2024 per le osservazioni dei CC.TT.PP. e fino al 15.10.2024 per il deposito della perizia definitiva; l'udienza veniva fissata al 22.10.2024. In data 2.10.2024 il C.T.U. depositava la propria relazione da cui, in sintesi, (i) era confermato il danno al manufatto oggetto di appalto con un costo stimato delle opere di ripristino per la rimozione dei vizi e difetti lamentati, quantificato dal C.T.U., in euro 2.365.000 oltre, per oneri tecnici professionali, euro 293.215,53; inoltre (ii) veniva accertato il minor valore delle opere è stato quantificato in euro 302.979,75. La Società riteneva incongrua la valutazione dato che il risultato dedotto dal C.T.U. era dato per la gran parte dal (ritenuto) non necessario zavorramento delle vasche (da solo ammontante a circa euro 1.300.000) e per altra rilevante parte da abbattimenti di varie voci di computo metrico da noi esposte e qualificate nel merito tecnico.

Con notificazione del 24.11.2024, all'esito dell'udienza del 22.10.2024, il Giudice, a scioglimento della riserva assunta, data la necessità delle Parti di ottenere chiarimenti dal C.T.U., disponeva la comparizione di tutti i consulenti coinvolti nelle operazioni peritali, riservandosi all'esito del contraddittorio tra gli stessi ogni decisione in merito alla controversia. Si teneva udienza di comparizione in tal senso in data 3.12.2024 a esito di cui il Giudice si riservava di decidere sulle istanze delle Parti.

3. VASCA F1-T1

Nella primavera del 2019 e in particolare con *"Richiesta di offerta"* del 15/3/2019, la Società, concessionaria dell'Acquario di Genova, indiceva una procedura competitiva per affidare l'esecuzione in appalto dei lavori, *"a corpo e a misura"* di *"manutenzione straordinaria del sistema vasche F1-T1 dell'Acquario di Genova - Ponte Spinola 1"*, nell'area del Porto Antico.

I lavori riguardavano tre vasche di cui una, la più grande, esposta al percorso del pubblico dell'Acquario tramite una parete trasparente in acrilico composta da cinque elementi di cui quello centrale curvo e le altre due vasche, più piccole, riservate all'attività di controllo e assistenza dei grandi animali marini. Più in particolare, le vasche poste nella parte mediana dell'edificio lato nord sono denominate V1 (Vasca delfini 1), V2 (Vasca delfini 2) e V3 (Vasca mare aperto – Mammiferi).

A seguito dell'esame e del confronto fra le offerte pervenute, veniva dichiarata affidataria dell'appalto l'Impresa C.M.C.I. S.c.a.r.l. Consorzio Stabile.

Il cantiere per l'esecuzione dei lavori veniva consegnato dalla Direzione Lavori all'appaltatore, il giorno 11.11.2019.

Con comunicazione del 29.12.2019 Porto Antico autorizzava C.M.C.I. alla concessione in subappalto, all'Impresa Steel Components S.r.l., i *"lavori di ripristino e/o sostituzione delle lastre di acrilico presenti nelle vasche V1-V2- V3 dell'Acquario"*. Altri subappalti minori (cinque) venivano poi, via via, autorizzati dalla committente.

In considerazione del giorno di consegna dei lavori (11.11.2019), il termine utile per la loro esecuzione (stabilito in 256 giorni naturali) consentiva di individuare nella data del 25.07.2020 il termine per il loro completamento.

Nel corso delle lavorazioni si rendeva necessaria una sola variante, non prevedibile in sede di progettazione, riguardante (i) il rifacimento di una soletta in cemento (vasche V1 e V2) rivelatasi ammalorata; (ii) la sostituzione di un acrilico e la rifilatura per adeguamento delle misure agli incastri; (iii) i maggiori oneri della sicurezza per osservanza misure Covid; (iv) altri interventi minori.

Il termine di esecuzione dei lavori veniva, poi, nell'ottobre 2020, prorogato prima al 15.12.2020 (vasche V1 e V3) e, successivamente, per via di una seconda sospensione del Febbraio 2021, la data di fine lavori veniva rideterminata con individuazione della scadenza al 15.04.2021

Le opere, dopo non poche problematiche generate dall'esecuzione delle lavorazioni sulla salute degli animali, venivano ultimate il 16.06.2021, con redazione del verbale di completamento, con un ritardo di 59 giorni rispetto alle previsioni, pur aggiornate con le sospensioni e con la variante sopra ricordate.

Successivamente al collaudo, quando l'affittuario dell'azienda Acquario, Costa Edutainment S.p.A., iniziava i riempimenti delle vasche – avendo in precedenza curato il loro previsto specifico allestimento, per ospitarvi gli squali – si manifestavano diverse infiltrazioni d'acqua dalla vasca e dalla parete cementizia, all'interno dell'edificio, e altre se ne manifestavano all'esterno dell'edificio, constatate le une e le altre con un verbale di sopralluogo dell'11.03.2022 al quale partecipavano la Direzione lavori, Costa Edutainment, C.M.C.I. e il subappaltatore Steel Components S.r.l.

Nonostante i numerosi tentativi attuati anche da C.M.C.I., operati anche con l'apporto di subacquei esperti, non si ottenevano effetti apprezzabili come certificato dalla relazione sugli acrilici eseguita, dopo immersioni, dagli esperti statunitensi di Aquatic Solutions.

Emergevano, anzi, ulteriori problematiche, in altri punti oggetto delle lavorazioni affidate a C.M.C.I. financo estese alla correttezza delle caratteristiche delle impermeabilizzazioni e delle verniciature.

Si generava una situazione di inaccettabile stallo che necessitava di essere superata con urgenza attraverso un Accertamento Tecnico Preventivo (ATP) che consentisse di individuare vizi, difformità e manchevolezze delle lavorazioni e le cause dalle quali si sono originate, con i relativi rimedi, e con la quantificazione dei tempi e costi delle lavorazioni da realizzare, onde poter finalmente intervenire in modo risolutivo.

Il ricorso per ATP, iscritto al R.G. n. 8583/2023, Tribunale di Genova sez. VI, veniva affidato al dott. Tuttobene che nominava il Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) in data 17.10.2023. In data 16.01.2024 il CTU prestava giuramento e il Giudice formulava il quesito, concedendo allo stesso termine fino al 12.04.2024 per la bozza della relazione, fino al 27.04.2024 per le osservazioni dei Consulenti Tecnici di Parte (CTP) e fino al 12.05.2024 per il deposito della perizia definitiva. In data 27.04.2024 il C.T.U. avanzava istanza al Giudice, pendenti alcune analisi ritenute necessarie, di differimento dei termini. In data 3.05.2024 il Giudice autorizzava la richiesta del C.T.U. concedendo termine fino al 11.07.2024 per la bozza della relazione, fino al 26.07.2024 per le osservazioni dei CC.TT.PP. e fino al 10.08.2024 per il deposito della perizia definitiva. Data la complessità delle indagini, il C.T.U. chiedeva ulteriori proroghe il Giudice, in ultima istanza, autorizzava la richiesta del C.T.U. concedendo termine fino al 7.01.2025 per la bozza della relazione, fino al 22.01.2025 per le osservazioni dei CC.TT.PP. e fino al 6.02.2025 per il deposito della perizia definitiva. In data 16.12.2024 il C.T.U., per tramite dei CC.TT.PP., trasmetteva una nota della C.M.C.I. che formalizzava una proposta di transazione verbalizzata dalla procedura in data 2.12.2024. La Società, nel termine definito dal C.T.U. per il riscontro, formalizzava rigetto della proposta avanzando una controproposta. Data la situazione, il C.T.U. chiedeva ed otteneva dal Giudice un nuovo differimento del termine per il deposito del proprio elaborato e quindi fino al 8.03.2025 per la bozza della relazione, fino al 23.03.2025 per le osservazioni dei CC.TT.PP. e fino al 7.04.2025 per il deposito della perizia definitiva.

4. PROGETTO DARSENA COMUNALE

Edifici Caffa, Metelino e Tabarca

L'Amministrazione Comunale, nel novembre dell'anno 2000, aveva assentito in concessione alla Società i manufatti e i beni immobili di proprietà comunale esistenti nella cosiddetta Darsena Comunale (edifici Caffa, Metelino e Tabarca). La concessione comportava l'obbligo di provvedere, mediante selezione di un sub-concessionario, alla riqualificazione dei beni immobili ricevuti, nonché l'impegno a realizzare alcune specifiche destinazioni d'uso a supporto del centro storico (Centro Civico, Casa dell'Arte e Casa della Musica).

Per quanto riguarda gli edifici Caffa e Metelino l'operazione di riqualificazione si concludeva nell'ottobre 2007.

Per quanto riguarda, invece, l'edificio Tabarca, nonostante l'esecuzione di alcuni interventi di manutenzione straordinaria alle facciate e agli infissi, restava da riqualificare un'ampia porzione dell'edificio. Vecchia Darsena, società sub-concessionaria e appaltatrice dei lavori, dopo aver comunicato ufficialmente l'inizio

dei lavori a fine 2012, non riusciva a completare l'intervento nei 18 mesi previsti contrattualmente. Tale ritardo determinava, a carico dell'impresa, l'applicazione delle penali previste dal contratto. La Società vantava crediti per penali da ritardo sull'esecuzione della ristrutturazione dell'edificio Tabarca per complessivi euro 2,04 milioni.

La Società, visto il protrarsi dell'inadempimento da parte di Vecchia Darsena, provvedeva, in data 27 dicembre 2017, a risolvere il contratto di sub-concessione e il collegato contratto di appalto, comunicando l'avvio della procedura per l'escussione della fideiussione posta a garanzia degli inadempimenti contrattuali pari a euro 1,75 milioni.

Vecchia Darsena contestava la risoluzione e, conseguentemente, la Banca (che era anche l'ente erogatore del mutuo a Vecchia Darsena a fronte del quale era stata iscritta garanzia ipotecaria sugli stessi immobili di proprietà del Comune di Genova e oggetto di riqualificazione) negava l'escussione della fideiussione,.

A seguito della controversia insorta tra Porto Antico, Vecchia Darsena e UBI Banca (oggi Intesa San Paolo), nelle more delle trattative avviate per la definizione bonaria, in data 14 marzo 2018, le parti stipulavano un accordo di moratoria al fine di consentire a esse di trovare un'intesa transattiva idonea a evitare l'insorgere di un contenzioso giudiziale.

All'esito delle negoziazioni inter partes, in data 29 giugno 2018, tramite scambio di corrispondenza, Vecchia Darsena e Porto Antico sottoscrivevano una transazione parziale della controversia, pattuendo, inter alia, (i) la prosecuzione dei contratti con riferimento a tutti gli immobili, fatta eccezione per il solo edificio Tabarca, nonché (ii) la limitazione della risoluzione contrattuale intimata e della controversia al solo immobile Tabarca.

Nel corso del 2022, grazie all'interesse del Comune di Genova di rientrare nella disponibilità dell'Edificio Tabarca e dell'ultimo piano dell'Edificio Metelino, immobili restati nella disponibilità di Vecchia Darsena, si stipulavano atti successivi che permettevano a tutte le parti coinvolte di addivenire a un accordo soddisfacente. Il subentro di Banca Intesa San Paolo a UBI Banca portava alla cartolarizzazione del debito di Vecchia Darsena e, con il pagamento di un importo pari a un decimo del debito originario, eseguito da parte del Comune di Genova, si tacitava l'azione promossa dalla finanziaria subentrata nel debito. Vecchia Darsena e Porto Antico rinunciavano alle reciproche pretese (canoni anticipati, penali ecc.). Porto Antico rinunciava alla restituzione dei canoni anticipati pagati al Comune di Genova per il godimento delle due citate porzioni immobiliari. Quindi, con la revoca della concessione originaria, il Comune di Genova rientrava nella disponibilità dei due immobili e annullava il rischio di vedersi escussa l'ipoteca mentre Porto Antico annullava il rischio di un'eventuale soccombenza nel caso in cui la sub-concessionaria fosse fallita; Vecchia Darsena annullava la sua esposizione debitoria permettendo di addivenire a una futura liquidazione in bonis.

La transazione, per la Società, grazie alle azioni prudenziali degli anni precedenti, ha permesso di registrare un margine ampiamente positivo.

Nel 2023, dato l'esito positivo dell'operazione, Porto Antico e Vecchia Darsena oggi in liquidazione iniziavano un percorso di analisi volto alla definizione delle modalità utili all'uscita di quest'ultima dalle meccaniche giuridiche dei contratti di sub-sub concessione in essere per gli immobili Caffa e Metelino (ultimo piano escluso).

ANDAMENTO DELLE PRINCIPALI REALTÀ PRESENTI NELL'AREA PORTO ANTICO

ACQUARIO DI GENOVA

La principale attrazione dell'area ha registrato nel corso del 2024 una piccola flessione dei visitatori rispetto al 2023, anno eccezionale per le presenze registrate.

L'anno appena concluso registra comunque l'ingresso di quasi 1,3 milioni di visitatori confermando l'attrazione che questo exhibit mantiene nei confronti del pubblico sia nazionale che internazionale.

La Società continua il piano di investimenti sull'involucro acquario, che coinvolge oltre alle vasche oceaniche, le vasche cosiddette minori e dal 2025 anche il Padiglione dei Cetacei. Gli investimenti previsti contribuiranno a rendere l'Acquario sempre più attrattivo e innovativo nei prossimi anni.

LA CITTA' DEI BAMBINI

La Nuova Città dei Bambini è un percorso espositivo che utilizza i "CINQUE SENSI" come strumento per trasmettere conoscenze e divertirsi, guidando i bambini e i ragazzi in un vero e proprio viaggio alla scoperta di sé e del mondo attraverso l'esperienza diretta.

L'affluenza di visitatori ha visto numeriche annue superiori a 151 mila persone, dimostrando l'apprezzamento da parte delle famiglie in visita presso l'area del Porto Antico per questo asset completamente rinnovato nel 2022 sia nella localizzazione che nel concept.

L'aver spostato la sede sotto l'acquario ha permesso di sfruttare al meglio le sinergie con il polo turistico principale e ha permesso di riqualificare un'area in precedenza degradata.

Porto Antico ha provveduto alla realizzazione della parte strutturale mentre Costa Edutainment al rinnovamento del concept e dei contenuti degli exhibit.

BIBLIOTECA INTERNAZIONALE PER LA GIOVENTÙ E. DE AMICIS

Nel 2024 la Biblioteca De Amicis ha registrato 71 mila presenze contro le 62 mila dell'anno precedente registrando un incremento dei visitatori del 15%, pur non avendo ancora raggiunto le presenze medie registrate negli anni pre-pandemici si registra un trend in continuo miglioramento.

PORTA SIBERIA

Da Dicembre del 2023 Porta Siberia ospita la mostra *Tutankhamon. La Tomba, il Tesoro, la Maledizione*; continuando ad incontrare il favore del pubblico e delle scolaresche.

THE SPACE CINEMA

La struttura ha registrato un aumento dei visitatori passando dagli 273 mila utenti dell'esercizio 2023 a 279 mila del 2024, purtroppo i dati medi di affluenza sono ancora lontani da quelli degli anni pre-pandemici, che si attestavano ad oltre 320 mila presenze medie.

La Società conscia che i cinema rappresentano un'importante attrazione della zona dei Magazzini del Cotone, volano, soprattutto nei mesi invernali, dell'afflusso di visitatori che permettono di creare sinergie con i ristoranti presenti in zona, ha deciso di accettare una rimodulazione del canone già dal 2022, atta a garantire al gestore di proseguire l'attività. Gli incrementi registrati dimostrano la correttezza della strada intrapresa.

Purtroppo, occorre registrare nel gennaio u.s. il verificarsi di un incendio del tetto del modulo 6 dei Magazzini del Cotone insistente sopra le sale cinema n. 9 e 10, per cause ad oggi ancora sottoposte al segreto istruttorio. Fortunatamente nessuna persona è rimasta coinvolta e il pronto intervento dei vigili del fuoco ha impedito il propagarsi delle fiamme alle altre falde dei moduli attigui; tuttavia, entrambe le falde del tetto del modulo 6 sono compromesse. La Società è ovviamente coperta da congrue polizze assicurative, tuttavia è probabile che la Società registrerà uno sfasamento temporale tra il necessario ripristino dei danni e l'erogazione del risarcimento assicurativo.

Da un punto di vista operativo le sale interessate sono ovviamente chiuse al pubblico, tuttavia, l'esistenza di due ingressi distinti alla multisala ha permesso al gestore di proseguire le proiezioni nelle altre 8 sale cinematografiche insistenti nell'Edificio Molo Vecchio, con limitati disagi per il pubblico.

PISCINA

La piscina, nel corso dell'anno 2024, è stata aperta dal 18 maggio al 15 settembre. Complessivamente la stagione è durata 120 giorni. L'attività si è potuta svolgere nel pieno dell'operatività senza alcuna limitazione.

Le presenze hanno visto un calo rispetto all'anno precedente. Sono stati ospitati, come sempre, gruppi di bambini provenienti dai centri estivi e si sono tenuti i corsi di nuoto e corsi di Aquagym.

È stato sottoscritto nel dicembre 2023 un nuovo contratto di locazione allo stesso gestore del limitrofo ristorante la Rosa dei Venti, per cercare di sfruttare al meglio le sinergie; infatti, si sono organizzati eventi serali o notturni per animare le serate estive.

NAUTICA DA DIPORTO AREA PORTO ANTICO

Per quanto riguarda la nautica da diporto dell'area Porto Antico l'esercizio 2024 ha visto a partire da metà gennaio l'incremento della concessione dello specchio acqueo a favore del gestore che ha potuto ospitare imbarcazioni di lunghezza superiore ai 50 metri.

La Società, nei primi mesi del 2025, ha depositato in Autorità Portuale la richiesta per il rinnovo e l'accorpamento di tutte le concessioni e le licenze relative allo specchio acqueo e alle banchine prospicienti insistenti nell'area del Porto Antico, chiedendo una proroga della concessione scadente a gennaio del 2027 a tutto il 2050, in modo da uniformare la durata della concessione a terra con quella degli specchi acqueei.

Ad oggi non si conosce l'esito dell'istanza.

GENOA MUSEUM & STORE

Il Museo del Genoa, dedicato alla storia del Genoa Cricket and Football Club, ospitato nella Palazzina San Giobatta, ha registrando un'affluenza di 4 mila visitatori in linea con l'anno 2023.

Il percorso espositivo è tematico e cronologico: attraverso due secoli di storia, mette in relazione sport, cultura e società, grazie ad emozionanti installazioni interattive e multimediali e centinaia di cimeli, trofei, documenti e fotografie.

Il Cliente nel corso del 2024 ha disdetto il contratto e si prevede la liberazione dell'intera Palazzina San Giobatta nell'inoltrata primavera 2025.

Sono in corso interlocuzioni con potenziali clienti interessati alla locazione della Palazzina.

ATTIVITÀ IMMOBILIARE

Fulcro principale dell'attività della Società, l'attività immobiliare conferma la crescita avuta nel 2023. Nonostante la piena occupazione dei locali a disposizione già registrata nel 2023, il 2024 registra un ulteriore incremento di 56 mila euro di fatturato rispetto all'anno precedente tra fitti, affitti d'azienda, oneri accessori e consumi confermando l'attrattività dell'area nel suo complesso.

Il settore parcheggi, in controtendenza con tutti gli altri che gestisce la Società, ha registrato una riduzione dello 2% del fatturato rispetto al 2023. Tale contrazione è dovuta principalmente ai lavori di ristrutturazione che hanno interessato l'autosilo nei primi mesi dell'anno e alle problematiche riscontrate nella viabilità di entrata/uscita all'area. La Società di concerto con l'Amministrazione Comunale sta cercando soluzioni positive al congestionamento registrato in alcuni periodi dell'anno.

ATTIVITA' NEGOZIALE IMMOBILIARE

Nel corso del 2024 sono stati sottoscritti o rinnovati i seguenti contratti:

	Conduttore	Unità immobiliare	Destinazione d'uso	Superficie mq	Data di decorrenza
1	FIBERCOP S.P.A. ACQUISISCE RAMO DI AZIENDA DI TELECOM ITALIA MOBILE S.P.A.	Palazzina Santa Maria p.t.	Centrale telefonica	26 mq	01/11/2024
		Edificio Spina Servizi, modulo 2 – piano 1	Centrale telefonica	99 mq	
2	LINEAGRAFICA S.R.L.	Edificio Molo Vecchio p.t.	Ufficio – area lavoro	127,11 mq.	01/01/2024
3	MOLO VECCHIO MARINE SUPPLY S.R.L.	Magazzini del Cotone, modulo 2 p.t.	Ufficio	23 mq.	01/11/2024
4	MOVYON S.P.A. SUBENTRA A FREE TO X S.R.L.	Edificio Millo, 2° piano	Ufficio	389,25 mq.	01/10/2024
5	RIVIERA MUSIC ENTERTAINMENT S.R.L.	Edificio Metelino – piano 3	Formazione e registrazione musicale	160 mq.	01/01/2024

Hanno esercitato la clausola di recesso i seguenti conduttori:

	Conduttore	Unità immobiliare	Destinazione d'uso	Superficie mq	Data di scadenza contratto
1	GENOA IMAGE S.R.L.	Palazzina San Giobatta –piano terra, primo e secondo	Uffici	850 mq.	31/10/2025
2	TELECOM ITALIA MOBILE S.P.A.	Palazzina Santa Maria p.t.	Centrale telefonica	26 mq	31/10/2026
		Edificio Spina Servizi, modulo 2 – piano 1	Centrale telefonica	99 mq	
		Edificio Spina Servizi, modulo 5 – piano 2	Centrale telefonica	20 mq	

CRISI ENERGETICA E AZIONI DI CONTENIMENTO

I costi sostenuti per l'approvvigionamento dell'energia elettrica e del gas vanno a normalizzarsi dopo la crisi energetica degli anni 2022 e 2023, sebbene restino superiori alla media dell'ultimo decennio.

Il costo per l'approvvigionamento idrico, invece, registra un significativo incremento in termini di €/mq. Rispetto alla media dell'ultimo decennio.

Per cercare di ridurre il costo delle fonti energetiche, continuano le azioni già messe in capo negli anni precedenti, tra cui lo spegnimento anticipato degli impianti di condizionamento estivo e sulla riprogrammazione degli impianti di riscaldamento attenendosi rigorosamente alle normative vigenti e alle misure adottate dal Governo in tema di orari di accensione delle caldaie e delle temperature massime interne.

Nel corso del 2024 sono stati completati i nuovi impianti di condizionamento dell'edificio Millo con pompe di calore di maggiore efficienza.

EVENTI

I dati del 2024 registrano un lieve aumento rispetto all'anno precedente del numero complessivo di eventi e di giornate impegnate, con un'affluenza complessiva stimata in oltre 400.000 presenze.

Sostanzialmente i dati confermano la centralità del Porto Antico sia nelle scelte dei vari soggetti che organizzano eventi e attività promozionali nella nostra Città, sia nelle abitudini dei visitatori, locali e provenienti da fuori città.

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
<i>Numero eventi</i>	166	156	188	149	101	213	236	220
<i>Giornate impegnate</i>	1536	1522	1509	1127	853	1088	986	615
<i>Affluenze</i>	400.000	500.496	355.343	76.000	66.319	733.830	556.522	408.076

<i>Tipologia eventi</i>	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
<i>Eventi musicali e teatrali</i>	61	57	76	77	33	53	69	73
<i>Riprese televisive, cinematografiche o fotografiche</i>	19	24	50	16	30	48	43	37
<i>Eventi ludico-culturali, religiosi, politici</i>	20	19	14	10	9	38	35	48
<i>Raccolte fondi ed eventi di informazione e prevenzione sanitaria</i>	24	17	9	18	14	23	30	22
<i>Eventi commerciali o promozionali</i>	19	14	15	12	8	17	26	22
<i>Eventi sportivi</i>	18	13	10	10	3	12	23	11
<i>Eventi specificamente per bambini</i>	1	5	1	1	1	12	7	5
<i>Mostre tematiche</i>	4	7	13	5	3	10	3	2

Anche nel corso del 2024 è proseguito il trend di crescita di questi ultimi anni dei due eventi organizzati direttamente dalla nostra società, la Festa dello Sport e la rassegna estiva Porto Antico EstateSpettacolo:

La 20° edizione della Festa dello Sport è stata da record ha registrato 140.000 presenze nell'arco dei tre giorni di fine maggio, mentre la rassegna *EstateSpettacolo per la sua 25°* edizione ha presentato un programma con ben 61 spettacoli in 40 giorni che ha coinvolto ed emozionato oltre 56.000 spettatori.

I numeri sono di assoluto rilievo e certamente importanti, ma particolarmente rilevante è sottolineare che il trend positivo è la chiara conferma di come questi eventi siano ormai entrati nel cuore e nelle abitudini dei genovesi (e non solo), e la partecipazione attiva del pubblico agli appuntamenti della Festa dello Sport e di EstateSpettacolo caratterizza la nostra area e rafforza il nostro ruolo di protagonisti della vita culturale locale anche attraverso la creazione di iniziative e contenuti.

La Festa dello Sport occupa ormai tutte le aree disponibili del Porto Antico e "invade" anche piazza Caricamento, con un ampliamento strutturale che di fatto rappresenta un punto di collegamento, concreto e fortemente simbolico al tempo stesso, con il centro storico, con un coinvolgimento crescente di tutte le realtà sportive del territorio e la partecipazione delle scuole elementari e medie, e un gradimento da parte del pubblico che viene espresso calorosamente dai bambini e dai loro genitori.

La rassegna estiva Porto Antico EstateSpettacolo, dopo aver conquistato sul campo, anno dopo anno, il ruolo di appuntamento estivo più atteso e più seguito, prosegue gradualmente nel proprio obiettivo di consolidamento e ampliamento tematico: forte della possibilità di distribuire gli spettacoli su tre location fra loro molto differenti per tipologia e capienza (Arena del Mare, Piazza delle Feste, Isola delle Chiatte), fa della varietà della proposta artistica uno dei suoi punti di forza.

Da fine giugno a fine agosto, sera dopo sera sui tre palcoscenici si alternano e susseguono proposte fra loro molto differenti, la nostra scelta è volutamente quella di abbinare la musica rock e quella classica, i jazz e il rap, il teatro di prosa e gli spettacoli comici, il cabaret e la danza, gli incontri con i protagonisti della scena culturale e le grandi feste pop... un programma che vuole coinvolgere ed affascinare ogni tipologia di pubblico, esattamente come l'area del Porto antico è la piazza della nostra città sempre aperta per tutti.

Un discorso a parte merita poi l'Arena del Mare, che nel corso dell'edizione 2024 di EstateSpettacolo ha ottenuto un importantissimo aumento della capienza complessiva, passata da 5.000 a 6.000 spettatori a seguito di una ridistribuzione interna delle aree.

Avere una struttura di queste dimensioni nel cuore della città, facilmente raggiungibile e dotata di tutti i servizi necessari, è un valore sul quale dobbiamo puntare anche per promuovere il Porto Antico e Genova anche a livello nazionale, rendendola appetibile per gli Organizzatori di spettacoli ed eventi che troppo spesso tendono a "dimenticare" di inserire Genova nei loro tour.

Il trend positivo di Festa dello Sport e di EstateSpettacolo è confermato anche da una crescente attenzione da parte di aziende e partner commerciali, piccole ma significative sponsorizzazioni e iniziative promozionali che scelgono l'area del Porto antico proprio in concomitanza con i concerti più attesi di EstateSpettacolo sono segnali concreti di un'attenzione sui quale dobbiamo lavorare per farli crescere.

Le nostre valutazioni interne sono state quest'anno suffragate da uno Studio sull'impatto economico realizzato per noi da una società esterna e basato su interviste condotte sul 4% degli spettatori di EstateSpettacolo.

Lo studio ha confermato il gradimento generale del pubblico per la «venue affascinante e unica» del Porto Antico, ha stimato in oltre 1.650.000 euro l'indotto economico sul territorio e ha quantificato in oltre 1/3 gli spettatori provenienti da fuori Genova, mettendo in evidenza anche quella che è una delle criticità che più penalizzano la fruizione dell'area, la disponibilità di parcheggi e soprattutto la viabilità, problemi noti sui quali siamo consapevoli occorra intervenire.

Nel corso del 2024 sono proseguite entrambe le mostre avviate l'anno precedente, la Mostra delle illusioni (Modulo 1 dei Magazzini del Cotone) e la Mostra su Tutankhamon (Porta Siberia).

La *Mostra delle Illusioni* con oltre 70 illusioni ottiche, visive e percettive con combinazioni varie fra arte, architettura, elementi di psicologia e fisica, e con esperimenti di realtà virtuale, ha avuto 24.000 visitatori.

La *Mostra Tutankhamon. La Tomba, il Tesoro, la Maledizione*, la suggestiva ricostruzione della l'avventurosa scoperta della tomba del Faraone e dei reperti artistici rinvenuti, è stata visitata da 13.000 persone.

Le mostre – oltre ad essere remunerative per la società in quanto oltre ai canoni di locazione degli spazi corrispondono delle royalties sugli incassi derivanti dalla vendita dei biglietti di ingresso - continuano ad attirare il pubblico sebbene non siano più una novità, a dimostrazione del fatto che l'area del Porto Antico viene percepita come uno dei contenitori culturali della città, e tutte le iniziative calibrate in funzione di un pubblico di tipo prevalentemente familiare e vario per età e provenienza sono sempre particolarmente apprezzate e seguite.

L'andamento positivo dei nostri eventi è un'ulteriore conferma del ruolo fondamentale di “contenitore culturale” del Porto Antico di Genova, e della necessità di reinserirsi a tutti gli effetti in questo circuito nel quale non sempre veniamo percepiti come attori principali.

SERVIZIO INFORMAZIONI E ACCOGLIENZA

I dati 2024 registrano 86.944 contatti, nettamente inferiori rispetto agli anni precedenti (146.273 nel 2023, 153.801 nel 2022).

Poiché tutti gli indicatori relativi alle varie frequentazioni dell'area non sono sensibilmente diminuiti, il minor numero dei contatti del Servizio Informazioni e Accoglienza è probabilmente riconducibile alle nuove modalità di erogazione del servizio e a una differente modalità di registrazione degli utenti/richieste ricevute. Occorre precisare che ad inizio 2024 il Comune di Genova ha deciso di assumere la diretta gestione del punto IAT Porto Antico, nell'ambito di una riorganizzazione complessiva della rete cittadina dei punti di informazione ed accoglienza turistica, provvedendo direttamente all'affidamento dell'incarico di gestione operativa della struttura.

Dal nostro punto di vista questo ha comportato un risparmio in termini economici, la nostra società ora non sostiene più parte dei costi diretti legati alla gestione come in passato e contribuisce mettendo a disposizione l'area su cui è stato realizzato il “Green Hub” (nuova postazione IAT), ma al tempo stesso è venuto a mancare quel rapporto diretto con il gestore della postazione (in precedenza eravamo noi ad affidare l'incarico) che ci consentiva di avere un controllo diretto della situazione.

COMUNICAZIONE

L'anno 2024 è stato caratterizzato dall'inizio di un nuovo corso della comunicazione di Porto Antico volta a valorizzare maggiormente l'aspetto istituzionale e b2b della società.

Da sempre molto improntata a una comunicazione di prodotto, con l'intento di promuovere nei confronti del pubblico le iniziative in programma, la nuova comunicazione di Porto Antico vuole mutare e ampliare il suo raggio di azione per raggiungere nuovi target e valorizzare il ruolo della società.

Il percorso, iniziato nel 2024, proseguirà nel 2025 con altre azioni e molti più mezzi in campo.

Questo nuovo approccio ha previsto:

- Inserimento del logo Porto Antico in evidenza in tutte le iniziative da noi direttamente organizzate, quale per esempio un maggior peso sulla comunicazione di Euroflora
- Richiesta di Inserimento del logo Porto Antico sul materiale di promozione/comunicazione di tutti gli eventi organizzati da terzi, dalle fiere, agli eventi ai congressi
- Aumento delle azioni di ufficio stampa volte alla promozione della società e dei suoi ruoli apicali
- Più presenza anche sui canali social dell'aspetto istituzionale, naturalmente calibrando il linguaggio e le informazioni a seconda del media in oggetto.
- Partecipazione a eventi, congressi, iniziative con la funzione di promuovere la società nel suo complesso, quale, a titolo esemplificativo, la presenza di Porto Antico a Incontri a Palazzo, iniziativa di Telenord quale luogo di incontro e possibile networking
- Organizzazione, per la prima volta, di una cena di Natale come appuntamento di incontro tra la società e le istituzioni, clienti, fornitori e potenziali stakeholders.
- Valorizzazione degli spazi commerciali della società, con la creazione di nuove brochure utili ai colleghi per la promozione degli spazi a disposizione e la realizzazione di un video istituzionale – presentato alla cena di Natale – che metta in evidenza sia i risultati portati a casa da Porto Antico nel 2024 sia le potenzialità degli spazi in Porto antico e nell'area fieristica.

IMMAGINE ISTITUZIONALE E SEGNALETICA

Capitolo a parte è l'inizio di un percorso che proseguirà nel 2025 e probabilmente nel 2026 per rivedere, rimodellare, riorganizzare tutta la Corporate Image.

Il progetto è nato dall'esigenza interna di restyling dell'immagine della società, oggi mutata rispetto a 32 anni fa e molto più complessa grazie alle sue divisioni organizzative interne e a un'area geografica di riferimento molto più ampia.

L'esigenza è anche quella di rivedere l'immagine coordinata in tutti i suoi aspetti, dai documenti di lavoro, alla segnaletica di area fino ad arrivare a un più complesso restyling del logo.

Data la complessità del lavoro e le sue innumerevoli sfaccettature, il progetto è stato affidato alla società Landor, leader mondiale nella creazione e restyling di brand.

Dopo un'analisi della società, compiuta in maniera capillare sia tramite interviste a figure interne sia tramite sopralluoghi, è stato delineato un ampio progetto di restyling che per il 2024 ha visto l'inizio del progetto sulla segnaletica dell'area Porto Antico.

Nel corso dei suoi 32 anni, infatti, la segnaletica presente all'interno del Porto Antico ha visto aggiustamenti, integrazioni e implementazioni non sempre coerenti con quelle che erano le direttive inizialmente impostate e aveva pertanto bisogno di una nuova organizzazione e immagine.

Insieme allo studio Landor è stata quindi predisposta una nuova guideline che rispecchi le esigenze della società di comunicazione, promozione e informazione unita alle esigenze di visitatori (genovesi e turisti) di essere informati in maniera chiara, diretta e accattivante.

La nuova guideline prevede la definizione di nuovi supporti, così come della definizione di rinnovati colori, font tipografici e sistema di icone, chiari e semplici e che soprattutto possano adattarsi nel prossimo futuro anche ad altre aree e progetti della società.

Attualmente il progetto è in corso di attuazione per l'area Porto Antico.

EUROFLORA

Il 2024 ha visto l'inizio del percorso comunicativo anche per Euroflora 2025, con la gara per la selezione dell'agenzia di comunicazione (febbraio 2024) e l'avvio delle azioni di comunicazione, in una prima fase volte al sell-in di espositori, istituzioni e sponsor e a seguire, con l'apertura della biglietteria online (dicembre 2024) con la fase di sell out per i visitatori.

Il piano di comunicazione di Euroflora, realizzato insieme all'agenzia Dilemma, ha visto un rafforzamento dei mezzi coinvolti in entrambe le fasi, per aumentare la visibilità ma anche l'awareness della manifestazione soprattutto nei confronti di un target molto più ampio (sia demograficamente sia geograficamente).

UFFICIO STAMPA

L'attività di ufficio stampa, come già anticipato, ha visto una doppia strategia, quella volta a comunicare gli eventi in programma e quella volta a valorizzare l'identità della società.

Come sempre, gli eventi in programma hanno ottenuto un'ampia copertura sui mezzi di comunicazione, grazie a un'intensa attività di ufficio stampa, una visibilità su sito e social network e a una programmazione pubblicitaria varia e costante per gli eventi direttamente organizzati.

ADVERTISING E PROMOZIONE

I budget dedicati alla promozione nel 2024 sono stati utilizzati dedicando attenzione, oltre che agli eventi organizzati internamente, anche alla comunicazione di tipo istituzionale e commerciale, quale la realizzazione di un nuovo shooting fotografico degli spazi volti a realizzare nuovi strumenti di comunicazione quali pagine adv o brochure commerciali.

Da segnalare l'inserimento di pagine dedicate a Porto Antico su Guide e pubblicazioni a livello nazionale, sia in forma di pagina pubblicitaria sia a livello di testi, che il più delle volte sono stati realizzati in collaborazione con la redazione e che contribuiscono al posizionamento dell'Area.

In generale la scelta di realizzare accordi quadro annuali con diversi media – Primocanale, Telenord, Il Secolo XIX, Mentelocale, IVG/Genova24 – ha portato vantaggi sia a livello economico, permettendo maggiori sconti e più visibilità, sia a livello di copertura giornalistica.

Per ogni manifestazione diretta sono stati individuati, gli strumenti più utili da utilizzare in base al budget a disposizione e al target (demografico e geografico) di riferimento.

Mantenuti, seppur rivisiti, gli investimenti pubblicitari su canali quali affissioni, tabellare e canali digital, mentre si conferma la scelta societaria di eliminare la quasi totalità di materiale stampato.

TG DEI RAGAZZI

Prosegue l'attività del Tg dei Ragazzi, giunta al suo 8° anno. Il progetto, iniziato all'interno de La città dei bambini e dei ragazzi negli anni di gestione diretta da parte della società, ha poi proseguito la sua attività grazie alla collaborazione di Acquario di Genova – che fornisce gli spazi per lo studio televisivo – e TgCom24 che permette la pubblicazione tutte le domeniche della puntata settimanale.

Il progetto, con un alto valore educativo e culturale, è anche per la società uno strumento di promozione, dato dalla messa in onda su un canale nazionale ogni settimana durante la quale viene sempre nominato il Porto Antico, quale sede del Tg.

A inizio 2025 il Tg dei ragazzi ha festeggiato la 400ima puntata.

SITO WEB

Nel corso del 2024 il sito internet portoantico.it ha perseguito nel suo obiettivo di informare gli utenti, offrendo informazioni utili, ma anche spunti di visita quali eventi e iniziative in corso.

Utenti unici: 143.300

Visualizzazioni: 280.400

Eventi GA4 (totale azioni sul sito): 883.150

Permanenza media: 43 secondi

I dati del 2024 registrano un andamento in linea con gli anni post covid sia per quanto riguarda gli utenti sia per la permanenza sul sito che rimane sostanzialmente legata al recepire informazioni logistiche utili.

Da segnalare alcuni importanti e attesi picchi di visite in concomitanza con eventi molto popolari o attrattivi quali Megacon, Festa dello Sport, EstateSpettacolo.

I canali di acquisizione del pubblico sono per la quasi totalità la ricerca organica che deriva dai motori di ricerca principali con piccole percentuali di traffico diretto e siti referral, ovvero siti terzi sui quali si trova un link a Porto Antico (spontaneamente o frutto di accordi pubblicitari).

I contenuti più visitati hanno riguardato eventi specifici, le mostre in corso nei nostri spazi e le informazioni sui parcheggi e gite in battello.

Da segnalare che continua la tendenza di modalità di fruizione con oltre l'86% del traffico che arriva da mobile, mentre solo il 13% da desktop.

Per il 2025 si prevedono infatti cambiamenti sul sito in funzione di:

- una migliore visualizzazione mobile con la riorganizzazione dei contenuti;
- contenuti più volti all'azione quindi con pagine eventi che rimandano immediatamente alla vendita di biglietti (su portali terzi) o alla richiesta di altre informazioni;
- una maggiore informazione sui parcheggi con disponibilità in tempo reale.

SOCIAL MEDIA

I social media della società, considerato il target e le specificità di questi mezzi, sono stati utilizzati principalmente per comunicare eventi in corso o in programma, sia come calendarizzazione sia per una copertura live degli eventi stessi, ma nel corso del 2024 hanno acquisito anche maggiormente una funzione di comunicazione di pubblica utilità o iniziative della società, quale specchio social dell'ufficio stampa nella sua versione più istituzionale.

Facebook si presenta con un andamento tutto sommato costante, con un numero di follower in leggera crescita, una copertura dei post diminuita rispetto al 2023 (-4%) ma una maggiore interazione con i contenuti (+ 64%).

Il target principale resta tra i 35 e i 54 anni ma con una buona fetta 55-64 anni e una prevalenza assoluta di donne (61%).

Instagram invece dal canto suo conferma la maggiore crescita con una copertura dei contenuti sempre più ampia e una buona interazione con gli stessi.

Facebook	
Follower	42.981
Copertura dei post anno 2024	6,4 milioni (-4%)
Visite alla pagina Facebook	95.600
Interazioni con i contenuti	19.990 (+64%)

Instagram	
Followers	7.578
Copertura	206.144 (+590%)
Visite al profilo IG	16.840 (+8,2%)
Interazione con i contenuti	1684

Per il 2025 si ipotizzano campagne adv con sponsorizzate che non spingano solo al singolo evento in programma ma con obiettivo di awareness per aumentare i follower e ampliare il raggio di comunicazione.

Nm,m,

Utilizzati molto meno gli altri canali social di proprietà di Porto Antico, da Twitter, quasi dismesso come Spotify, a YouTube (utilizzato per la pubblicazione di nostri video) e **Linkedin**, che però nel 2025 sarà al centro di un profondo cambiamento e valorizzazione.

IGP Decaux – ENTRATE SPAZI PUBBLICITARI

Prosegue l'accordo di collaborazione tra la società e IGP Decaux alla quale è stata affidata la vendita degli spazi pubblicitari dell'area – formato cm 70x100 e cm 100x140 – oltre che l'installazione, manutenzione e vendita dei n. 12 totem digitali.

L'accordo prevede un canone fisso e uno variabile in base alle vendite degli spazi.

CERTIFICAZIONE RINA

La certificazione RINA del Sistema di Gestione Qualità in conformità alla norma ISO 9001 per l'attività di progettazione e gestione di manifestazioni organizzate in Area, infine, è stata riconfermata anche per il 2024 e ha riguardato anche aspetti di comunicazione.

IL CENTRO CONGRESSI E LA SUA ATTIVITÀ

Nel confronto tra il 2024 e il 2023, emergono alcune tendenze interessanti che evidenziano un'evoluzione strategica nelle attività del Centro Congressi.

- **Un numero minore di eventi, ma più rilevanti**

Nel 2024 si sono svolti **64 eventi**, contro i **72 del 2023**, segnando una riduzione del **11%**. Tuttavia, questo calo non ha comportato una diminuzione dell'attività complessiva, poiché il numero di **giornate impegnate** è rimasto elevato: **201 nel 2024** rispetto alle **212 del 2023**. Inoltre, la **durata media degli eventi** è aumentata, passando da **2,94 giorni per evento nel 2023 a 3,14 giorni nel 2024**. Questo suggerisce che gli eventi organizzati nel 2024 sono stati, in media, più lunghi e probabilmente più strutturati rispetto all'anno precedente.

- **Un pubblico in crescita**

Nonostante il numero inferiore di eventi, il Centro Congressi ha registrato un aumento significativo delle presenze, passando da **179.000 nel 2023 a 188.910 nel 2024**. Questo incremento del **5,5%** indica che gli eventi del 2024 hanno attratto un pubblico più numeroso, segno di una maggiore rilevanza e attrattività degli appuntamenti ospitati.

- **Una trasformazione nella tipologia di eventi**

Analizzando la composizione degli eventi, si nota un cambiamento importante nella loro natura:

- Gli **eventi locali** sono diminuiti in modo significativo, passando da **43 nel 2023 a 30 nel 2024** (-30,2%).
- Gli **eventi nazionali** sono rimasti pressoché stabili, con una lieve riduzione da **25 a 24**.
- Gli **eventi internazionali**, invece, hanno avuto una crescita importante, passando da **4 a 10**, con un aumento del **150%**.

Questo dato suggerisce che il Centro Congressi sta puntando sempre più su eventi di portata nazionale e internazionale, riducendo il numero di incontri a carattere locale. Tale strategia potrebbe essere motivata dalla volontà di attrarre un pubblico più vasto e di generare un maggiore impatto economico.

- **Un fatturato in forte crescita**

Uno degli aspetti più rilevanti del 2024 è la crescita del fatturato, che ha quasi raggiunto 1,8 milioni di euro, rispetto ai 1,6 milioni di euro del 2023. Si tratta di un incremento del 15%, un risultato molto positivo, soprattutto considerando che il numero di eventi è diminuito. Questo suggerisce che gli eventi organizzati nel 2024 sono stati più grandi e redditizi, forse grazie a una maggiore partecipazione, o a budget disponibili più importanti.

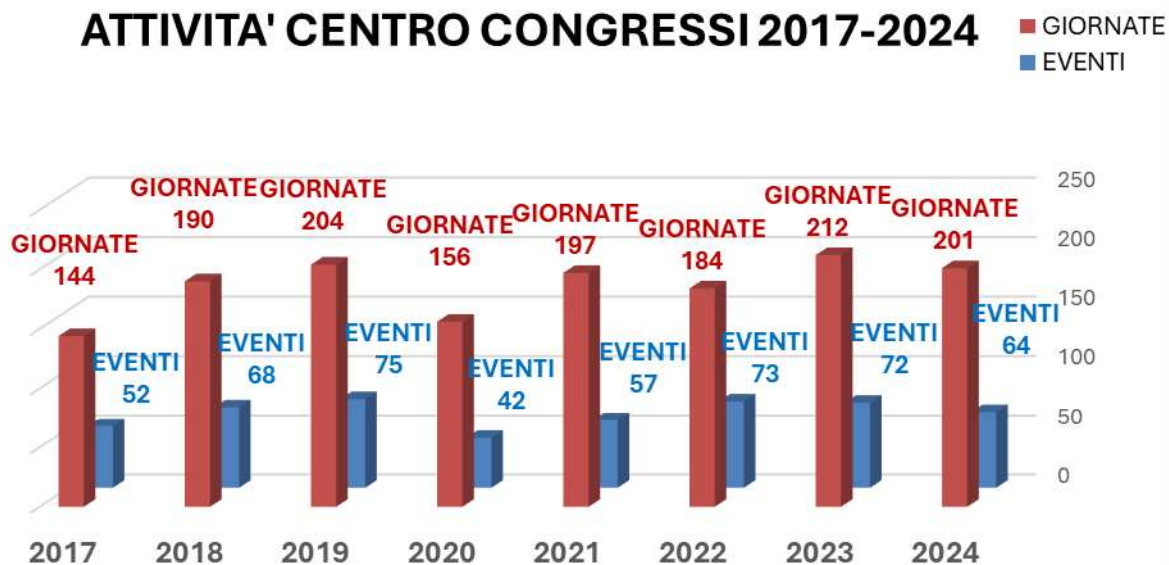
- **Conclusioni: un anno di ottimizzazione e crescita qualitativa**

Il 2024 si configura come un anno di **trasformazione e ottimizzazione** per il Centro Congressi. Pur ospitando meno eventi, la struttura ha saputo attrarre un pubblico più numeroso e qualificato, consolidando la sua posizione nel panorama nazionale e internazionale. L'aumento degli eventi di carattere globale e il forte incremento del fatturato dimostrano che la strategia adottata sta dando i suoi frutti, privilegiando eventi più importanti e di maggiore impatto economico.

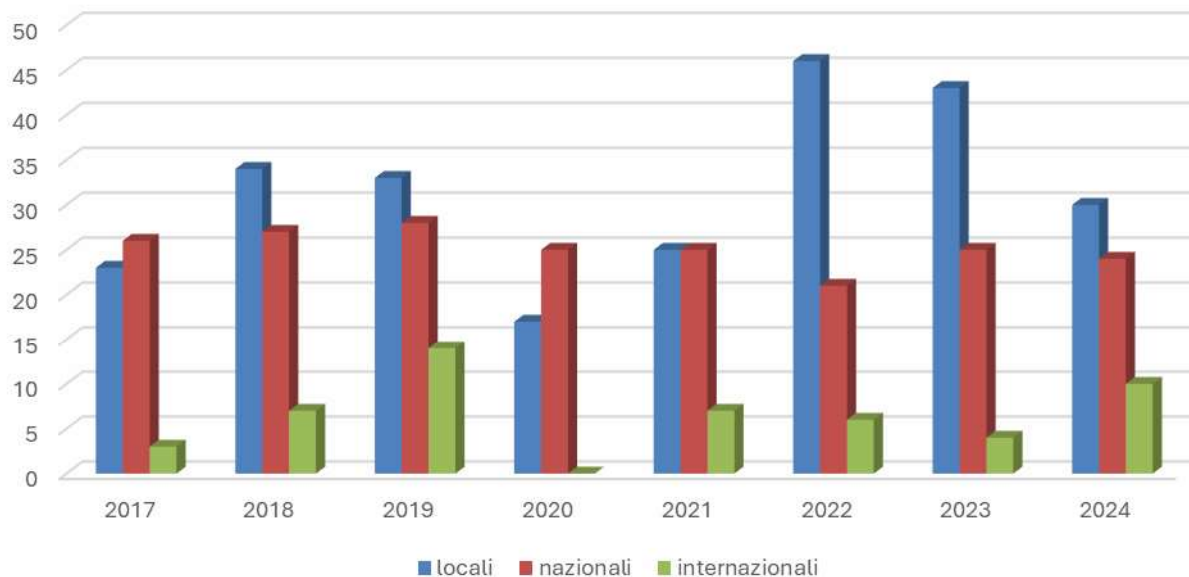
Di seguito la tabella riassuntiva dell'attività congressuale ai Magazzini del Cotone degli ultimi anni:

<i>ATTIVITA' CENTRO CONGRESSI 2017-2024</i>							
<i>Anno</i>	<i>Eventi</i>	<i>Giornate Impegnate</i>	<i>Media giorni x evento</i>	<i>Numero Presenze</i>	<i>Carattere eventi</i>		
					<i>locali</i>	<i>nazionali</i>	<i>internazionali</i>
<i>2017</i>	52	144	2,77	133.000	23	26	3
<i>2018</i>	68	190	2,79	181.000	34	27	7
<i>2019</i>	75	204	2,72	168.000	33	28	14
<i>2020</i>	42	156	3,71	36.000	17	25	0
<i>2021</i>	57	197	3,46	61.000	25	25	7
<i>2022</i>	73	184	2,52	153.000	46	21	6
<i>2023</i>	72	212	2,94	179.000	43	25	4
<i>2024</i>	64	201	3,14	188.910	30	24	10

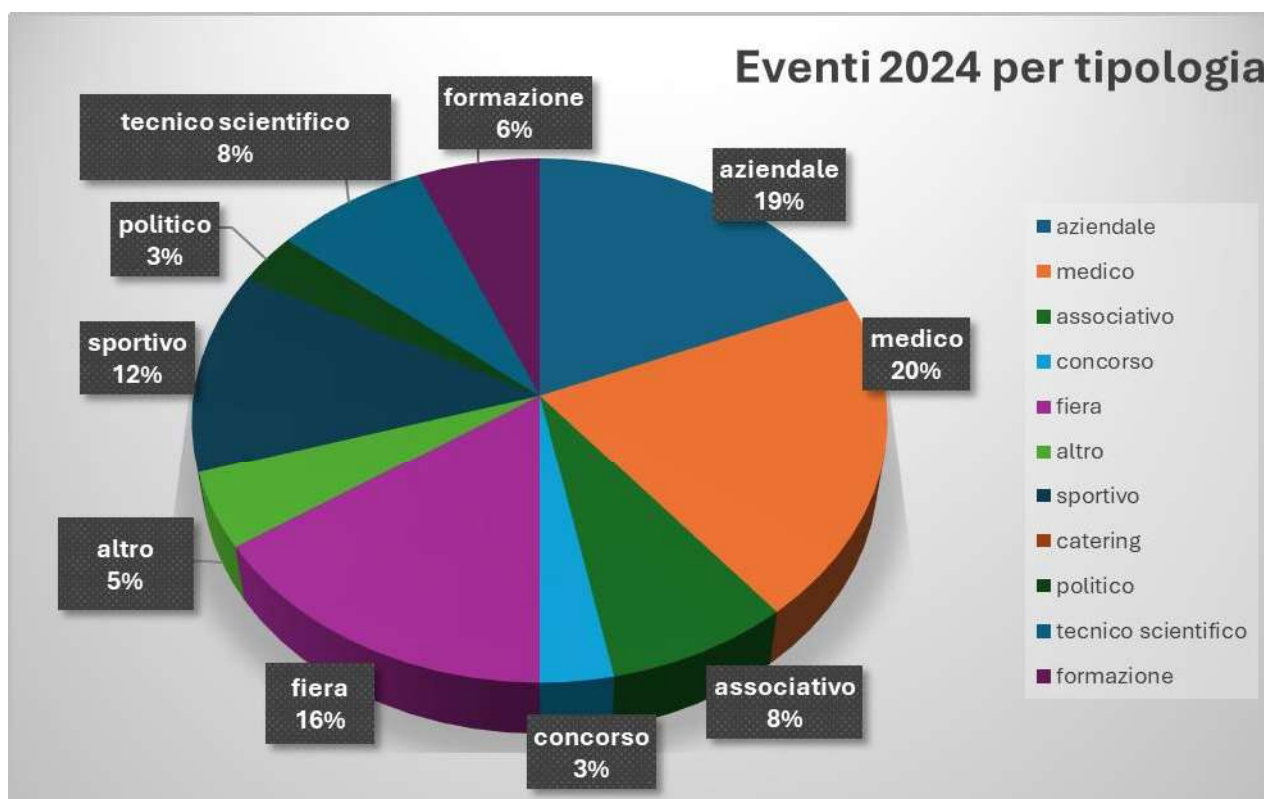
ATTIVITA' CENTRO CONGRESSI 2017-2024



Carattere Eventi



Dettaglio degli eventi svolti nel 2024 divisi per tipologia di evento:



RISCHI E OPPORTUNITÀ

È stata avviata negli ultimi mesi dell'anno un'indagine sull'attività congressuale di Porto Antico di Genova per valutare il suo impatto economico sull'area e la città.

L'incarico è stato affidato al Centro Studi Diagramma di Padova che da settembre a dicembre ha effettuato interviste a campione a partecipanti ed organizzatori degli eventi raccogliendo dati interessanti. È stato infatti possibile stimare l'impatto economico sul territorio dell'organizzazione dei congressi in circa un milione di euro ed ottenere stimolanti indicazioni per una più efficace gestione della struttura.

La finalità dell'indagine è infatti quella di acquisire maggiori informazioni sulle modalità in cui l'attività congressuale è percepita e valutata, sulla conoscenza dell'area ospitante, l'uso dei mezzi verso il Porto Antico, ed anche sulle aspettative: tutti elementi utili per puntare a migliorare il prodotto e la qualità del nostro lavoro.

I punti di forza della struttura su cui fare leva risultano essere:

- Indubbia attrattività della location
- Unicità della struttura per capienza
- Modularità delle sale e degli spazi
- Supporto fornito dallo staff interno
- Fidelizzazione clientela

Le debolezze riscontrate sembrano essere:

- Logistica di accesso ed uscita partecipanti in area
- Necessità di ammodernamento della struttura
- Difficoltà di allestimenti ai piani superiori per limiti montacarichi
- Poco dialogo con gli esercenti dell'area
- Appalti interni

Gli input operativi per cogliere le opportunità ed allo stesso tempo mitigare e superare le debolezze suggeriscono di:

- Rimodulare logistica di accesso piani superiori per favorire la coesistenza di più eventi
- Valutare miglioramenti alla viabilità per favorire l'accesso ed il deflusso dei partecipanti
- Gestire eventi in conformità alle linee guida di sostenibilità ambientale
- Valutare realizzazione di un accesso esterno in facciata per allestimenti ai piani superiori
- Procedere con ammodernamenti progressivi di struttura, impianti e arredi
- Coinvolgere maggiormente gli esercenti dell'area

È stata riconfermata per il 2024 la Certificazione del Sistema di Gestione Qualità in conformità alla norma ISO 9001:2008 per l'attività congressuale da parte dell'Ente Certificatore RINA e nuovi settori della società hanno intrapreso il percorso di certificazione.

COMUNICAZIONE E PROMOZIONE

La strategia promozionale del Centro Congressi del Porto Antico è messa in atto in stretta sinergia con Convention Bureau di Genova e MIL Meet In Liguria portando avanti un progetto di promozione della sede congressuale nell'ambito della destinazione Genova sul mercato italiano ed estero.

Grazie a questa collaborazione è possibile presidiare a turno i più importanti eventi promozionali del settore MICE per proporre la candidatura della città e della location a potenziali clienti italiani ed esteri.

Nel 2024 sono stati selezionati i seguenti appuntamenti fra quelli presenti sul mercato durante i quali sono stati raccolti dati di contatto seguiti da follow up via mail inviati congiuntamente con CBGE o MIL:

Fiere & Workshop di settore

- | | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| • BIT c/o Stand Regione Liguria | 4-6 Febbraio - Milano |
| • Association Days | 22-24 Febbraio – Firenze |
| • Full Contact Meeting Planner | 7 - 9 Marzo – Bari |
| • Buy Mice | 6 Maggio - Roma |
| • Full Contact Meeting PCO | 2-4 giugno - Milano Marittima |
| • Buy Mice | 2 ottobre - Milano |
| • WTM c/o Stand Regione Liguria | 5-7 Novembre – Londra |
| • Mice Trade Show | 13-15 Novembre – Venezia |
| • IBTM | 19-21 Novembre - Barcellona |
| • Italia Knowledge Leader | 26 Novembre - Roma |
| • Italy at Hand | 10-13 Dicembre - Torino |

A febbraio il Centro Congressi ha ospitato un educational di due giorni *Genova congressuale, un'emozione al primo incontro* organizzato dal Convention Bureau di Genova. L'iniziativa ha portato in città ed in visita presso la nostra ed altre location cittadine, i meeting planner di 10 aziende italiane che sono rimasti colpiti dal fascino e dalle potenzialità di Genova come possibile destinazione per i loro meeting.

Inserzioni Pubblicitarie

Nel 2024 si sono realizzate le seguenti pubblicazioni cartacee e/o digitali:

- Guida Meeting e Congressi cartacea italiano/inglese di Ediman
Scheda e pagina intera con foto a colori
- Guida on line MeetingCongressi.com
Scheda Top con fino a 15 foto
+1 scheda web.it 12 mesi Italia
+ 1 scheda web 12 mesi estero
- 2 DEM - operazione di direct mailing con 2 invii a indirizzario di oltre 2.000 nominativi selezionando i migliori Vip Buyer di aziende del Nord e centro Italia
- Guida ai Congressi Medico scientifici 2024

- presenza scheda location a pagina intera con dati tecnici e foto colori
- Inserzione su Annuario della Formazione in Sanità
- Con una pagina di presentazione del Centro Congressi + Pagina pubblicitaria

Materiale Promozionale

Nel corso dell'anno si è provveduto alla revisione, aggiornamento grafico e fotografico e ristampa della brochure cartacea del Centro Congressi. Redatta in italiano ed inglese, rappresenta uno strumento indispensabile nei rapporti con la clientela e per la partecipazione a fiere ed eventi promozionali. Analogamente a questa pubblicazione e con la medesima linea grafica, si è inoltre avviato lo studio di materiali per la promozione dei settori eventi e fiere di Porto Antico, in modo da potersi presentare a breve agli eventi promozionali in maniera unitaria e complementare.

Si è inoltre proseguito nel progetto di innovazione digitale paper free per la segnaletica interna del Centro Congressi, ampliando con ulteriori monitor a led multifunzionali la dotazione impiantata l'anno precedente rendendo disponibili nuovi spazi per indicazioni, cartellonistica e brandizzazione di eventi e attività che si svolgono nella location.

ELENCO PRINCIPALI EVENTI

Nome cliente	Nome evento	inizio	fine	gg ev	gg all
SYMPOSIA	BFSA 2024	12/01/2024	13/01/2024	2	0
ASS.NE VINNATUR	VINNATUR GENOVA 2024	21/01/2024	22/01/2024	2	2
RST EVENTI SRLS	BUSSOLE ORIENTAMENTI	30/01/2024	30/01/2024	1	0
	GENNAIO	N. EVENTI	3	5	2
PORTO ANTICO FIERE	ANTIQUA	26/01/2024	04/02/2022	10	6
ASSIOM FOREX SERVIZI	30° CONGRESSO ASSIOM FOREX	09/02/2024	10/02/2024	2	5
FABRE - CONSORZIO DI RICERCA PONTI VIADOTTI E GALLERIE	CONVEGNO FABRE	12/02/2024	15/02/2024	4	2
MOZO SRL	Fiera del disco	17/02/2024	18/02/2024	2	1
	FEBBRAIO	N. EVENTI	4	18	14
TIZIANA BEGHIN	LE POLITICHE ENERGETICHE DELL'UNIONE EUROPEA E L'APPLICAZIONE PRATICA SUL TERRITORIO	01/03/2024	01/03/2024	1	0
AIM ITALY	LIGURIA E PEDIATRIA	09/03/2024	09/03/2024	1	1
SYMPOSIA	CENTENARIO OSP. S. MARTINO	11/03/2022	11/03/2022	1	0
SF on MIC AMSTERDAM	FOM 2024	22/03/2022	27/03/2022	6	3
	MARZO	N. EVENTI	4	9	4
WARREN GREEN LTD	JN x GENOA SIGNING CEREMONY	05/04/2024	05/04/2024	1	0
STELLA MORO	Fantasy & Hobby	05/04/2024	07/04/2024	3	3
ILIAD ITALIA SPA	Riunione ILIAD	11/04/2024	11/04/2024	1	0
SYMPOSIA	CONGRESSO SIEOG	14/04/2024	17/04/2024	4	1
COMUNE DI GENOVA	1st WORLD FOILING CONGRESS	18/04/2024	18/04/2024	1	1
PESTO SEA GROUP SRL	MYBA CHARTER SHOW 2024	22/04/2024	25/04/2024	4	5
WEBMINERALS SAS	Mostra Minerali Fossili & Gemme	27/04/2024	28/04/2024	2	1

	APRILE	N. EVENTI	7	16	11
BIOMEDIA	SIAIP 2024	03/05/2024	04/05/2024	2	1
FROG / SOGEGROSS	CONVENTION SOGEGROSS	08/05/2024	08/05/2024	1	1
AIM ITALY	CONGRESSO EWRR 2024	09/05/2024	11/05/2024	3	0
AD HOC EXPERIENCE	CONVENTION WELLA	13/05/2024	13/05/2024	1	1
LIONS	MEETING LIONS 2024	17/05/2024	19/05/2024	3	2
GEDI ITALIA	RIPRESE DOCUMENTARIO RAI	20/05/2024	20/05/2024	1	0
SYMPOSIA	MICROGLIA EMBO MEETING 2024	21/05/2024	24/05/2024	4	0
PORTO ANTICO (UFF EVENTI)	Galà Stelle dello Sport	23/05/2024	23/05/2024	1	0
PORTO ANTICO (UFF EVENTI)	Festa dello Sport	24/05/2024	26/05/2024	3	0
PORTO ANTICO (UFF EVENTI)	Alliance Francaise "Incontro Sport & Inclusione"	25/05/2024	25/05/2024	1	0
LICEO STATALE MARTIN LUTHER KING	FORMAZIONE DOCENTI MARTIN LUTHER KING	25/05/2024	26/05/2024	2	0
INGRAM MICRO	EVENTO INGRAM MICRO	28/05/2024	28/05/2024	1	0
	MAGGIO	N. EVENTI	12	23	5
SIMEU - SOCIETA' IT. MEDICINA D'URGENZA	XIII CONGRESSO NAZIONALE SIMEU 2024	30/05/2024	01/06/2024	3	2
COMUNE DI GENOVA	CONVEGNO INTERNAZIONALE SULLA DIFESA DELLA COSTA	05/06/2024	06/06/2024	2	0
ARCIDIOCESI GENOVA	CONCLUSIONE SINODO	08/06/2024	08/06/2024	1	0
STUDIO BC	AMPP CONFERENCE	09/06/2024	11/06/2024	3	3
COMUNE DI GENOVA	PRANZO MILLE MIGLIA	12/06/2024	12/06/2024	1	0
FORUM SERVICE	L'IMMUNOTERAPIA IN PILLOLE	14/06/2024	15/06/2024	2	0
H&A MOTIVATION	EVENTO ARISTON	18/06/2024	18/06/2024	1	1
COOP LIGURIA SRL	ASSEMBLEA SOCI COOP LIGURIA	21/06/2024	21/06/2024	1	2
GUARDIA DI FINANZA	FESTA 150 ANNI	26/06/2024	26/06/2024	1	1
	GIUGNO	N. EVENTI	9	15	9
ALFA LIGURIA	ORIENTAMENTI SUMMER	01/07/2024	01/07/2024	1	0
WONDER PROJECT	PREVIEW PORSCHE MACAN	02/07/2024	02/07/2024	1	1
ALFA LIGURIA	ORIENTAMENTI SUMMER	15/07/2024	15/07/2024	1	0
CIRCOLO BOCCIOFILO LIDO 1946 ASD	TORNEO DI BRIDGE	20/07/2024	21/07/2024	2	1
	LUGLIO	N. EVENTI	4	5	2
	AGOSTO	N. EVENTI	0	0	0
RINA ROYAL INSTITUTION OF NAVAL ARCHITECTS	ICCAS 2024	10/09/2024	12/09/2024	3	1
CONGRESS PLANNING	IIEM 2024 "INCONTRI ITALIANI DI ENDOCRINOLOGIA E METABOLISMO"	26/09/2024	28/09/2024	3	1

	SETTEMBRE	N. EVENTI	2	6	2
PSA & CF	CONGRESSO INTERACCADEMICO IAR AICNA	02/10/2024	04/10/2024	3	2
IREN	+ NOI + IREN , MANAGEMENT MEETING	03/10/2024	03/10/2024	1	1
ALISA	CONCORSO AMMISSIONE MEDICINA REGIONE LIGURIA	09/10/2024	09/10/2024	1	3
TAI CHI WU ITALIA	CONFERENZA TAI CHI CHUAN,	12/10/2024	13/10/2024	2	0
EMMEBIE SRL	NOZZE DA SOGNO	19/10/2024	20/10/2024	2	2
ARISTEA	CONGRESSO NAZIONALE SINUC 2024	23/10/2024	25/10/2024	3	1
FRATELLI D'ITALIA	CHIUSURA CAMPAGNA ELETTORALE REG. LIGURIA	25/10/2024	25/10/2024	1	1
FONDAZIONE GLOBAL COMPACT	ITALIAN BUSINESS & SDGS ANNUAL FORUM SOSTENIBILITA' E TRANSIZIONE DIGITALE	29/10/2024	30/10/2024	2	1
	OTTOBRE	N. EVENTI	8	15	11
ALFA LIGURIA	Salone Orientamenti	13/11/2024	15/11/2024	3	6
REGIONE LIGURIA	Concorso Restauratori	21/11/2024	21/11/224	1	0
SYMPOSIA	CONGRESSO ISUOG	21/11/2024	23/11/2024	3	0
SIG - SOCIETA' ITALIANA GALLERIE	ITA AWARDS 2024	28/11/2024	28/11/2024	1	1
	NOVEMBRE	N. EVENTI	4	8	7
AIWC	CHRISTMAS CHARITY BAZAAR	0/12/2024	01/12/2024	1	1
LA SOFFITTA DI MORGANA	FIERA MISTICA	07/12/2024	08/12/2024	2	1
PORTO ANTICO	FESTA DI NATALE	12/12/2024	12/12/2024	1	1
COLUMBUS INFORMATICA	CENA DI NATALE	13/12/2024	13/12/2024	1	0
FRATELLI COSULICH SPA	CHRISTMAS DINNER	16/12/2024	16/12/2024	1	0
FORUM SERVICE	Grandangolo in oncologia	19/12/2024	21/12/2024	3	1
COMUNITA' S. EGIDIO	Pranzo di Natale	25/12/2024	25/12/2024	1	0
	DICEMBRE	N. EVENTI	7	10	4
TOTALE ANNO 2024	EVENTI E GIORNI DI OCCUPAZIONE		64	130	71
				201	

L'ATTIVITÀ FIERISTICA

Nonostante il perdurare delle difficoltà logistiche legate alla presenza dei cantieri per la realizzazione del nuovo Waterfront di Levante, l'attività negli spazi del padiglione Jean Nouvel ha potuto in parte riprendere, permettendo anche lo svolgimento di eventi di caratura internazionale.

L'anno è iniziato con il primo appuntamento della convention nazionale della società Edilizia Acrobatica intitolata 30 anni EA. Il Gruppo ha festeggiato il trentennale dalla sua nascita con una festa che si è svolta il 13 gennaio. La convention è stata l'occasione per avviare sul mercato italiano il percorso di rebranding del proprio concept con il cambio dell'immagine visiva e del logo, che proprio in questa occasione si è modificato da EdiliziAcrobatica in Acrobatica.

Nella location dei Magazzini del Cotone, dal 27 gennaio al 4 febbraio 2024, la Società ha organizzato la 33ª edizione di Antiqua - Mostra Mercato di Arte Antica.

La rassegna di alto antiquariato rivolta a un pubblico di appassionati e intenditori ha portato in mostra una selezione di antiquari provenienti da tutta Italia, con l'esposizione di arredi di alta epoca con incursioni nel modernariato di qualità, sculture, tappeti, ceramiche e vetri artistici, argenti, gioielli e oggetti da collezione. Rilevante la presenza di dipinti, con una scelta che parte dal Seicento per arrivare alla celebrata scuola ligure del Novecento.

La 33ª edizione ha avuto come tema collaterale l'arte sacra, a cui sono state dedicate aree espositive e momenti di approfondimento realizzati con il contributo di realtà museali di primo piano a rafforzare il legame culturale con la città. Opere e arredi a tema hanno fatto da *fil rouge* tra gli stand degli antiquari presenti.

Nel mese di febbraio è tornata dopo l'assenza del 2023 ArteGENOVA mostra mercato di arte moderna e contemporanea. L'appuntamento con la 18ª edizione si è svolto dal 16 al 18 febbraio 2024 con la presenza di circa 20.000 presenze, decretando un chiaro successo di pubblico.

Tre giorni all'insegna della cultura e dell'investimento nell'arte attesi ogni anno da un numero considerevole di operatori, visitatori, investitori e collezionisti provenienti da tutta Italia ma anche dall'estero. Più di 150 gallerie hanno offerto a tutti gli appassionati una antologia di opere come sempre di altissimo livello.

Sabato 2 e domenica 3 marzo 2024 si è svolta la prima edizione di Megacon, la nuova fiera del fumetto del gioco e della cultura pop presso la Fiera di Genova, direttamente dall'esperienza dei creatori di Gardacon, Gamics Carrara e Como Fun. Oltre 20 mila metri quadrati di divertimento tra stand, attività, show dal vivo e incredibili ospiti nazionali e internazionali. Il grande successo di pubblico con oltre 21.000 visitatori nei due giorni di svolgimento ha messo le basi per lo svolgimento dell'evento anche nei prossimi anni, con l'obiettivo di fare diventare Genova una delle piazze di riferimento per il settore.

Dall'11 al 14 marzo il Padiglione Jean Nouvel ha ospitato CLIA Cruise Week, la prima edizione del più importante evento europeo dedicato alla crocieristica. Organizzato da CLIA, l'associazione internazionale del comparto fieristico, l'evento ha visto la presenza di compagnie di crociera, istituzioni, governi, porti e destinazioni ma anche un vasto panorama degli operatori appartenenti a tutta la filiera del settore, provenienti da tutto il mondo.

Nel mese di maggio, si è svolto il tradizionale appuntamento con il Torneo Ravano, giunto alla sua 39ª edizione con la 30ª edizione della Coppa Mantovani, che ha visto la presenza di ben 5.705 bambini, provenienti da scuole primarie tra la Liguria e Basso Piemonte, impegnati nelle 10 differenti discipline che si sono svolte nell'ambito dell'evento.

Dal 24 al 26 Maggio 2024, Genova ha ospitato nel padiglione Jean Nouvel la fase finale del prestigioso Campionato Italiano Cadetti e Giovani di Scherma, un evento che rappresenta uno dei momenti più importanti nel calendario ufficiale della Federazione Italiana Scherma.

La competizione, considerata la seconda più importante a livello nazionale dopo i Campionati Italiani Assoluti, ha visto la partecipazione dei migliori 650 giovani atleti, divisi nelle tre discipline di fioretto, spada e sciabola, sia maschili che femminili. I Campionati hanno assegnato un totale di 12 titoli nazionali, di cui 6 riservati alla categoria Cadetti (Under 17) e altrettanti alla categoria Giovani (Under 20).

Per Genova, questa manifestazione ha rappresentato non solo un'importante vetrina per i giovani talenti locali, ma anche un'occasione di lancio in vista dei prossimi Campionati Europei Assoluti previsti per giugno 2025.

Il Salone Nautico, la cui 64esima edizione si è svolta nelle aree della fiera dal 19 al 24 settembre 2024 ha visto la presenza di 120.864 visitatori con un +2,19% rispetto al 2023.

1.052 sono stati i brand esposti, 1.030 le imbarcazioni in mostra su una superficie espositiva complessiva di 220mila metri quadrati tra terra e acqua e l'85% di aree all'aperto. In crescita il format delle prove in mare con 3.855 uscite, 24% in più rispetto all'edizione precedente.

Oltre 100 novità con 30 premièr, 125 convegni e workshop, 1.154 giornalisti accreditati con un incremento del 1,58% rispetto al 2023 e 2.416 articoli pubblicati nel solo periodo della manifestazione (+5,3% sul 2023).

Il 17 ottobre 2024 si è svolta al piano superiore del padiglione Jean Nouvel la 2a edizione degli Ship2Shore Awards, serata di premiazione di 22 eccellenze dei trasporti tricolori di ogni modalità e categoria.

Il 14 dicembre si è svolta presso il Padiglione Blu, trasformato in accogliente dimora per un evento di oltre 1400 ospiti grazie a uno straordinario gioco di luci il Galà Ecoeridania 2024.

Il 2024 ha visto la società impegnata nelle fasi di organizzazione della manifestazione Euroflora che si svolgerà dal 24 aprile al 4 maggio 2025.

La 13° edizione della Mostra internazionale di piante e fiori, unico appuntamento italiano tra le *floralies* europee riconosciute da AIPH – International Association of Horticultural Producers – si pone l'obiettivo di ampliare il coinvolgimento di espositori, mettendo in mostra oltre alle eccellenze produttive anche i temi legati all'architettura del paesaggio, alla sostenibilità ambientale, al turismo consapevole e al mondo della ricerca.

Il progetto si svilupperà su un percorso di circa quattro chilometri con un percorso nuovo nelle aree del Waterfront di Levante molto spettacolare, fronte mare, che parte dal nascente parco urbano di Piazzale Kennedy, entra nell'arena centrale del nuovo Palasport e prosegue negli spazi del Piazzale Mare e sul percorso espositivo galleggiante in Marina per arrivare ai due piani del padiglione Jean Nouvel.

L'area di vendita del Mercato Verde verrà posizionata al termine del percorso di visita, per permettere ai visitatori di acquistare piante, arredi, attrezzature da giardino e prodotti ottenuti da materie naturali.

Il progetto della manifestazione è firmato dall'architetto Matteo Fraschini per Urges-Gruppo Valagussa

L'attività principale svolta dal settore fiere nel corso dell'anno ha riguardato l'individuazione e il coinvolgimento dei potenziali espositori, che oltre a importanti conferme degli ultimi anni vedono il ritorno di alcuni espositori che sono mancati nelle edizioni organizzate ai Parchi di Nervi e la presenza di nuove realtà.

Nel corso del 2024 sono state coinvolte nel nuovo progetto di Euroflora le migliori produzioni florovivaistiche italiane, dalla Liguria al Piemonte e alla Lombardia, dalla Toscana alle Marche, dalla Campania alla Sicilia con presenze individuali di alcuni tra i migliori florovivaisti italiani, università, collettive coordinate da Associazioni di produttori e Regioni, la partecipazione diretta del Ministero dell'Agricoltura, della Sovranità alimentare e delle Foreste, di Coldiretti, Confagricoltura, Anve-Associazione Nazionale Vivaisti Esportatori, Federfiori e AFFI.

Sul piano internazionale, accanto alle partecipazioni francesi, con le gemellate *Floralies de France* e *Nirp*, saranno presenti i *Jardin Exotique* di Monaco, la Spagna con Murcia e un progettista che ha partecipato al concorso *Ars Urbana*, la Thailandia il Bhutan, e gli USA con un importante produttore di palme della Florida.

Dal 17 al 26 di maggio 2024, Euroflora è stata presente con una sua installazione alle *Floralies Internationales France* in Vandea, che nell'anno delle Olimpiadi di Parigi, era dedicata al gioco, ottenendo il secondo premio nel Concorso per la valorizzazione del tema "*Jeux de Plantes*"

ELENCO PRINCIPALI EVENTI

Le attività e gli eventi che si sono svolti nel 2024 sono stati i seguenti:

Nome evento	Data di inizio	Data di fine	Giorni di evento	Giorni di allest/disall	Area	Superficie occupata (mq)	Visitatori / ospiti	carattere	tipologia
30 ANNI EA	13/01	13/01	1	2	Padiglione B Superiore	8.000	1.500	nazionale	Convention aziendale
ANTIQUA	27/01	04/02	9	9	Porto Antico - Magazzini del Cotone	2.600	2.500	nazionale	B2C antiquariato
ARTEGENOVA	16/02	18/02	3	11	Padiglione B Superiore	10.000	20.000	nazionale	B2C settore arte moderna
MEGACON	02/03	03/03	2	3	Padiglione B Superiore	20.000	21.000	nazionale	B2C settore comics
CLIA INNOVATION EXPO 2024	12/03	14/03	3	6	Padiglione B Superiore + Ammezzato	15.000	2.150	internazionale	B2B settore crocieristico
PORTO ANTICO VERDE	06/04	07/04	2	0	Porto Antico - Calata Falcone Borsellino	2.000	n.d.	regionale	Mostra mercato
39° TORNEO RAVANO	06/05	16/06	10	3	Padiglione B Superiore	10.000	6.600	nazionale	Evento sportivo
CAMPIONATO ITALIANO SCHERMA CADETTI	24/05	26/05	5	25	Padiglione B Terreno	10.000	1.000	nazionale	Evento sportivo
SAMPDORIA CLUB	15/06	15/06	1	2	Piazzale Mare Coperto (Tensostruttura)	6.000	1.500	regionale	Evento sportivo
64° SALONE NAUTICO INTERNAZIONALE	19/09	24/09	6	36	Padiglione B + Aree aperte + Marine	200.000	120.864	internazionale	B2C nautica
SHIP2SHORE	17/12	17/12	1	4	Padiglione B Superiore	10.000	1.200	regionale	Evento aziendale
ECOERIDANIA Galà di Beneficenza 13° Anniversario	14/12	14/12	1	3	Padiglione B Superiore	10.000	1.500	nazionale	Convention aziendale
TOTALE ATTIVITA' ED EVENTI: 12			44	104		292.000	177.314		

DARSENA FIERA

La Società ha proseguito la gestione diretta del porticciolo presente nell'area, nelle immediate vicinanze del padiglione fieristico Jean Nouvel (Darsena Interna), e, da fine maggio 2020, anche del porticciolo precedentemente gestito da I Saloni Nautici (Darsena Esterna o Darsena Nautica).

Tale acquisizione ha previsto un ampliamento del business diportistico e la necessità della predisposizione di un piano industriale e di investimenti che consentano lo sviluppo dell'attività specifica e la stabilizzazione nonché allineamento temporale delle scadenze delle concessioni oggi attive nel compendio. Si è pertanto provveduto, nel 2022, a depositare l'istanza per il prolungamento concessorio con l'annesso piano di investimenti, mirata all'accorpamento sotto il medesimo oggetto concessorio delle porzioni demaniali di tutto il compendio. Autorità di Sistema Portuale ha esitato positivamente il procedimento amministrativo confermando il rilascio del relativo atto pluriennale a tutto il 2047, la cui sottoscrizione è tuttavia pendente in quanto connessa a disamine tecniche di competenza dell'Ente non ancora perfezionate.

Tale importata obiettivo raggiunto ha permesso l'avvio di alcuni investimenti previsti di cui si è relazionato nelle precedenti relazioni il cui percorso si completerà entro il prossimo 2028.

Il ramo ha registrato ricavi nell'anno 2024 per oltre un milione di euro, mantenendo, nuovamente per questa annualità, il fatturato dell'anno precedente grazie ad un costante e paziente processo di attenta selezione dei clienti mirato all'aumento della lunghezza media delle imbarcazioni ospitate (passata da 8 a circa 11 m) nonché ad una delicata azione di leggero aumento dei prezzi di ormeggio (annuali e stagionali).

L'attività del ramo diportistico ha subito sin dal 2022, gli impatti sulle aree derivanti dalle gravose interferenze indotte dai cantieri del Waterfront di Levante (che per motivi di spazio e tempistiche compresse hanno imposto la liberazione di parte degli specchi acquei) e della Nuova Torre Piloti (per la cui esecuzione sono stati emessi decreti di revoca e sospensione parziali, sin dal 2022, di porzioni del compendio demaniale nella disponibilità della società). Questo tasso di interferenze già in atto ormai da un biennio è previsto perdurare ancora almeno per una annualità anche a causa del protrarsi dei lavori di cui sopra che troveranno una configurazione di stabile completamento, non prima della fine del 2025 nonostante pregresse più ottimistiche previsioni; esso continuerà ad imporre una politica gestoria, e commerciale, mirata a contenere i disagi e salvaguardare posti barca e volumi di ormeggio traguardando il 2026 come annualità di svolta anche in termini di potenziamento dei ricavi.

E' necessario proseguire l'attività di investimento e di razionalizzazione dei costi in modo da sviluppare adeguatamente le potenzialità del ramo, dando seguito ai prossimi lotti di investimento, o se del caso ad una coordinata rimodulazione degli stessi, pur nelle prevedibili difficoltà cui sopra si è accennato.

Merita da ultimo nella presente relazione un cenno alla imprescindibile necessità di un attento coordinamento con le istituzioni e con gli stakeholders locali, principali attori della realizzazione dei progetti succitati e con i cui uffici è imprescindibile un efficace rapporto, non scontato, anche in termini di flussi informativi.

INVESTIMENTI E MANUTENZIONI

Il contabilizzato alla voce “investimenti tecnici” e “manutenzioni” nel corso dell’esercizio ammonta:

<i>Investimenti</i>	<i>(euro/1000)</i>
• Manutenzione straordinaria migliorativa - impianti	934
• Impianti e macchinario	572
• Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone, Facciata Sud,	518
• Manutenzione migliorativa - impermeabilizzazione Autosilos	251
• Manutenzione migliorativa - Gru Calata Molo Vecchio	171
• Manutenzione straordinaria Vasca oceanica F1T1 - lavori ripristino perdita (incremento 2024) - ITC al 31.12.2024	121
• Manutenzione straordinaria tendostruttura Piazza delle Feste a seguito danno da terzi	111
• Recupero funzionale Marina Fiera	109
• Manutenzione straordinaria delle Vasche D2T1 (Mar Rosso) dell'Acquario di Genova - ITC 31.12.2024	87
• Impianto di videosorveglianza area Darsena/Fiera	79
• Investimento incrementale - Unità funzionale Componenti d'arredo	73
• Investimento incrementale - Unità funzionale Chiatta Polifunzionale (Teatro all'aperto - Piscina)	70
• Manutenzione straordinaria delle Vasca A1-T1 Mediterraneo dell'Acquario di Genova - ITC 31.12.2024	69
• Manutenzione migliorativa - Area Porto Antico - Asfalti	63
• Area Darsena ex Fiera - Demolizione Tendostruttura - incarichi propedeutici	62
• Manutenzione migliorativa - Nuova Darsena Fiera - Cabina elettrica C4	61
• Edifici su Acquario	59
• Attrezzature industriali e commerciali	56
• Nuova seganletica area - progettazione ITC 31.12.2024	55
• Manutenzione straordinaria migliorativa scale mobili e ascensori	41
• Interventi propedeutici alla Manutenzione straordinaria sul Padiglione dei cetacei	31
• Manutenzione straordinaria migliorativa . Isola delle Chiatte (ITC al 31.12.2023 per euro 1.370 mila incrementata ed entrata in funzione nel gennaio del 2024)	31
• Manutenzione straordinaria migliorativa Pitturazione Bigo - propedeutici ITC 31.12.2024	27
• Manutenzione migliorativa - Vele di colombo	26
• Manutenzione migliorativa - Edificio Molo Vecchio 8-10 - interventi per locazione	21
• Investimento incrementale - Ascensore panoramico Millo	21
• Manutenzione quadri elettrici in Acquario e Nave Italia - incarico professionale di progettazione	21
• Manutenzione migliorativa - Area Porto Antico - gradoni esterni alla Piazza delle Feste	19
• Centro Congressi - Riqualificazione Energetica impianto produzione condizionamento	18
• Magazzini del Cotone - frazionamento modulo 6	16
• Impianto di diffusione sonora	16
• Manutenzione migliorativa - passerella pedonale Piazzale Mandraccio	15
• Manutenzione migliorativa - Area - canalette acque bianche	15
• Città dei Bambini - Interventi su impianto condizionamento	15
• Manutenzione straordinaria Magazzini del Cotone - sostituzione tubazioni in copertura (quota) - ITC al 31.12.2024	14

segue

Investimenti*(euro/1000)*

segue

• Nuovo serbatoio interrato di gasolio	14
• Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone - Ristrutturazione bagni gallerie	10
• Manutenzione migliorativa - resinatura pavimenti	10
• Manutenzione straordinaria migliorativa tetto Magazzini del Cotone	9
• Manutenzione migliorativa - Cabina elettrica C3 Area Darsena ex Fiera - ITC al 31.12.2024	6
• Manutenzione migliorativa - Area Porto Antico - marciapiede Gadda	4
• Manutenzione migliorativa - Edificio Molo Vecchio facciate - lotto 2024 - ITC al 31.12.2024	3
• Immobilizzazioni edili ed impiantistiche varie	98

Totale 4.022**Manutenzioni**

• Manutenzioni acicliche e cicliche (conto esercizio)	443
• Manutenzioni ordinarie	2.115

Totale 2.558

Totale investimenti e manutenzioni diretti 6.580

ORGANIZZAZIONE INTERNA

Il confronto dell'organico alla fine esercizio risulta essere il seguente:

	2023	2024
DIRIGENTI	3	3
QUADRI	7	7
IMPIEGATI	29	28
OPERAI	8	9
TOTALE ORGANICO	47	47

Nota: Nel corso del 2024 è entrato in organico il Direttore Generale che si è avvicendato con il Direttore precedente, è stata inserita una risorsa nel settore parcheggi e una nell'ufficio tecnico e sono usciti due impiegati con incentivo all'esodo.

NUMERO MEDIO DEI DIPENDENTI RIPARTITO PER CATEGORIA			
Descrizione	Numero medio al 31.12.2023	Numero medio al 31.12.2024	Variazione
Dirigenti	3,00	3,05	- 0,05
Quadri	7,00	7,00	-
Impiegati	26,24	25,91	0,33
Operai	9,67	9,75	- 0,08
Totale	45,91	45,71	0,20

Ai sensi delle disposizioni contenute nel nuovo testo dell'art. 2428 cc. (introdotto dal D.Lgs 2/2/2007 n. 32) si dichiara che la Società opera nel rispetto delle vigenti normative in materia di tutela dell'ambiente e del personale dipendente.

PATRIMONIO DESTINATO AD UNO SPECIFICO AFFARE

La Società possiede la totalità della partecipazione nel Capitale del contratto di rete, dotato di personalità giuridica "GENOVA FLORALIES" per euro 150.000.

La Società aveva costituito insieme a Fiera di Genova in Liquidazione S.p.A. un contratto di rete dotato di personalità giuridica "GENOVA FLORALIES" (N. 17158 di Repertorio N. 7617 di Raccolta Notaio Castellana) al fine, tra l'altro, di organizzare l'allestimento e la realizzazione dell'evento "Euroflora 2018", previsto per la prima volta presso la prestigiosa location dei Parchi di Nervi.

La Società contestualmente alla costituzione della "GENOVA FLORALIES" aveva destinato un patrimonio di euro 100 mila all'affare stesso. "GENOVA FLORALIES" è stata posta in liquidazione nel 2019, all'atto della definitiva liquidazione sarà svincolato il suddetto patrimonio destinato.

AZIONI PROPRIE

La Società non detiene azioni proprie né direttamente né tramite interposta persona.

OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

La Società non ha attuato operazioni con parti correlate di rilevante entità non concluse a normali condizioni di mercato, fermo restando i rapporti concessori aventi ad oggetto le aree e gli specchi acquei assentiti alla Società dai Soci Comune di Genova e Autorità Portuale di Genova (ora ASP). A tal proposito si ricorda che il canone concessorio Vs. la controllante Comune di Genova è variabile ed è quantificato nella misura del 50% dell'utile dell'esercizio precedente.

CREDITI / DEBITI VERSO SOCI

La Società vanta "Crediti verso Controllanti", (come meglio evidenziato nella tabella 4 della Nota Integrativa) per un valore nominale pari a euro 1.908 mila, costituiti principalmente da fatture emesse o da emettere per i lavori eseguiti per conto della Controllante, per i rimborsi per oneri sostenuti dalla Società per il cantiere del Waterfront di Levante, e per oneri accessori e manutentivi relativi agli immobili in uso alla controllante. Alcune partite, per un importo pari a euro 327 mila, non sono state ancora accertate nel Bilancio della Controllante in attesa di formalizzare tutti gli step approvativi previsti.

La Società alla data del 31.12.2024 ha debiti nei confronti della Controllante per euro 475 mila dovuti al riaddebito di consumi e di canoni del padiglione fieristico.

La Società alla data del 31.12.2024 vantava crediti nei confronti del Socio Autorità di Sistema del Mar Ligure per i decimi di capitale sociale non ancora versati dell'aumento di capitale sottoscritto nel dicembre 2022 per un valore complessivo di euro 203 mila, tale credito è stato incassato nei primi mesi del 2025.

La Società non ha stipulato nessun contratto di finanziamento con i Soci.

La Società alla data del 31.12.2024 ha debiti nei confronti del Socio Autorità di Sistema Portuale pari a euro 871 mila dovuti ai canoni per la concessione dell'area di Ponte Parodi, contestati nell'ammontare. Si ricorda che a fronte di tale posizione, esiste un credito nei confronti del Sub-concessionario AltaPonteParodi per i canoni per i quali è previsto contrattualmente il riaddebito.

INFORMAZIONI RELATIVE AI RISCHI E ALLE INCERTEZZE AI SENSI DELL'ART. 2428, COMMA 1, DEL CODICE CIVILE

Per quanto riguarda la gestione dei rischi finanziari, la Società ha provveduto alla valutazione dei seguenti rischi, ai quali risulta potenzialmente esposta nell'ordinario svolgimento delle proprie attività operative:

- "rischio di mercato" derivante principalmente dall'esposizione alle fluttuazioni dei tassi di interesse connessi alle passività finanziarie assunte;
- "rischio di liquidità" derivante dalla mancanza di risorse finanziarie adeguate a far fronte all'attività operativa ed al rimborso nei termini contrattuali delle obbligazioni assunte;
- "rischio di credito" derivante dai rischi connessi ai normali rapporti commerciali.

A seguito delle analisi di cui sopra, la Società ha adottato le seguenti linee di azione:

- con riferimento al "rischio di mercato" connesso alla fluttuazione dei tassi di interesse, la politica perseguita dalla Società negli anni scorsi in cui il tasso di riferimento era particolarmente vantaggioso è stata quella di sfruttare tale contesto e di stipulare finanziamenti a tassi fissi, in questo modo ha limitato le oscillazioni di tasso ai più datati finanziamenti accesi per il finanziamento del Padiglione dei Cetacei, finanziamenti sottoscritti con un spread molto interessante ma che nel contesto di tassi crescenti, che ha caratterizzato i penultimi anni hanno scontato un aumento consistente della quota interessi. La Società, anche confortata da studi interni, ritiene che, il trend dei tassi di riferimento continui la progressiva discesa che ha registrato nell'ultimo anno e, e che di conseguenza gli oneri finanziari che verranno addebitati nel corso del 2025 saranno sostenibili nel quadro economico attuale di moderata crescita;
- con riferimento al "rischio di liquidità" la Società, anche confortata da studi interni, ritiene che, allo stato attuale si possa garantire il soddisfacimento dei fabbisogni finanziari ad oggi programmati (accensione nuovi finanziamenti). Inoltre, viene monitorata costantemente la situazione in modo da poter fronteggiare i fabbisogni finanziari futuri.
- con riferimento al "rischio di credito" non sussistono situazioni di particolare rilevanza che non siano coperte dai fondi rischi e dal fondo svalutazione crediti che, in considerazione della particolare congiuntura economica e della situazione delle attività che si svolgono nell'area, è stato adeguatamente dimensionato. I crediti nella loro evoluzione sono sottoposti ad un costante monitoraggio al fine di poter attuare tempestivamente le azioni a tutela degli stessi in ipotesi di eventi di carattere straordinario, anche attraverso l'attivazione, laddove ritenuto necessario e nell'interesse della Società, delle opportune azioni legali. Inoltre, in fase di acquisizione di nuovi Clienti, la Società effettua indagini preliminari al fine di prevenire, per quanto possibile, il rischio credito e, nella redazione dei contratti, pone particolare attenzione al tema delle garanzie.

Attualmente, oltre alle già enucleate difficoltà di natura esogena ed endogena, le incertezze, altrettanto importanti, già evidenziate nella relazione dello scorso anno, cui la Società è sottoposta, riguardano principalmente gli aspetti finanziari collegati alle operazioni di riqualificazione dell'operazione di Ponte Parodi.

In particolare, la Società ha valutato i seguenti rischi:

- con riferimento all'operazione di Ponte Parodi, il rischio legato al non proseguimento dell'operazione necessita di un attento monitoraggio dell'evoluzione degli eventi e delle scelte dei soggetti coinvolti vista la complessità dell'operazione anche se sembra remota considerando che l'operatore si dimostra ancora interessato all'operazione, una volta che i lavori di cinturazione del ponte vengano corretti in modo conforme a quanto contrattualmente previsto.

In data 26 settembre 2017 AltaPonteParodi ha instaurato un ricorso davanti al TAR per la Liguria, nei confronti della Autorità di Sistema Portuale al fine di ottenere l'adempimento delle obbligazioni che quest'ultima ha assunto con l'accordo del 30 settembre 2010, relative alla liberazione delle aree, al termine dei lavori e alla consegna delle aree. AltaPonteParodi ha poi richiesto a Autorità di Sistema Portuale, per i danni derivanti dall'inadempimento, la somma di euro 17,4 milioni oltre ad interessi. La Società, in osservanza al contratto di subconcessione che prevede, in particolare di porre "in essere le azioni richiestele da AltaPonteParodi" in funzione agli obblighi della Autorità di Sistema Portuale sopramenzionati, in data 13 dicembre 2017 ha proposto atto di intervento, in adesione alle domande di AltaPonteParodi, nella misura stabilita dal Tribunale. Si precisa che, nell'ambito di tale contenzioso, nessun importo è stato chiesto alla Società da AltaPonteParodi. Il T.A.R. Liguria con sentenza n. 517 del 22.07.2020 ha respinto integralmente il ricorso, compensando le spese di lite. A seguito della suddetta sentenza è stato presentato da AltaPonteParodi il seguente ricorso in appello.

- Ricorso R.G. 9987/2020 in appello innanzi il Consiglio di Stato instaurato da AltaPonteParodi S.p.A. avverso la sentenza del T.A.R. Liguria Sez. I n. 517 del 22.07.2020 (di cui sopra).

Il Consiglio di Stato sez. VII in sede giurisdizionale, con sentenza n. 9114/2022 pubblicata il 25/10/2022, definitivamente pronunciando sull'appello, respingeva l'appello incidentale di Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale accogliendo, invece l'appello principale – riformando quindi la sentenza impugnata.

- Ricorso N.R.G. 9522/2022 per la revocazione della sentenza n. 9114/2022, nati il Consiglio di Stato sez. VII proposto da Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale contro AltaPonteParodi S.p.A. nonché Porto Antico di Genova S.p.A.

La Società ha predisposto e depositato una memoria di costituzione in giudizio e di trattazione in vista dell'udienza fissata per l'8.04.2023. Tale ricorso veniva rigettato dal Consiglio di Stato con sentenza n. 4237 del 27.04.2023.

- Ricorso R.G. n. 684/2019 di AltaPonteParodi contro Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale, Comune di Genova e Regione Liguria per l'annullamento dell'Accordo di Programma del 21.6.2019 e del PUC di Genova, relativamente alle previsioni del nuovo ambito speciale n. 73-bis "Hennebique", nonché dell'avviso dell'Autorità di Sistema Portuale in data 21.06.2019 (invito a presentare istanze di concessione demaniale marittima per la ristrutturazione e gestione del compendio suddetto). La Società non è coinvolta direttamente nel presente giudizio, ma lo stesso potrebbe avere riflessi sull'operazione "Ponte Parodi". Alla data odierna non si conoscono aggiornamenti.

- Ricorso R.G. n. 163/2019 di Rimorchiatori Riuniti contro l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale, nei confronti della Porto Antico di Genova S.p.A. e con l'intervento *ad opponendum* di AltaPonteParodi S.p.A., secondo la prospettazione della ricorrente, hanno inserito nei titoli concessori ad essa rilasciati relativamente alle aree di Ponte Parodi un termine di rilascio anticipato. Il T.A.R. Liguria con sentenza n. 169/2021, pubblicata il 05.03.2021, definitivamente pronunciando dichiara improcedibile l'impugnativa delle concessioni 232/2018 e 233/2018, rigetta le domande risarcitorie e di manleva e dichiara l'impugnativa della concessione 287/2017 in parte inammissibile e in parte infondata.

- Ricorso R.G. n. 141/2020 di Rimorchiatori Riuniti, relativo alla stessa vicenda di cui sopra, contro l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale e nei confronti di Porto Antico di Genova S.p.A. e AltaPonteParodi S.p.A.. Il T.A.R. Liguria con sentenza n. 170/2021, pubblicata il 05.03.2021, definitivamente pronunciando, sia sul ricorso introduttivo che per motivi aggiunti, li rigetta.

- Ricorso R.G. 9107/2021 per la riforma della sentenza del TAR Liguria n. 170/2021, nati il Consiglio di Stato sez. VII proposto da Rimorchiatori Riuniti Porto di Genova S.r.l. contro Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale e nei confronti di Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti nonché Porto Antico di Genova S.p.A. e AltaPonteParodi S.p.A. (quest'ultima non costituita). In data 21.02.2023 la Porto Antico di Genova S.p.A. depositava le proprie repliche alla memoria conclusionale depositata dal ricorrente in data 11.02.2023. All'esito dell'udienza di trattazione del 14.03.2023 il Consiglio di Stato, con ordinanza n. 3286/2023 disponeva alcuni

incombenti istruttori, riservandosi di fissare con successivo decreto la nuova udienza di discussione. L'eventuale accoglimento dell'appello proposto da Rimorchiatori Riuniti, trattandosi di vertenza concernente l'impugnativa di provvedimenti amministrativi adottati dall'Autorità di Sistema Portuale, con ogni probabilità non avrebbe comportato, in ogni caso, oneri a carico della Società. Nel novembre 2024, la Società depositava propria memoria conclusionale in vista dell'udienza pubblica fissata per il giorno 10.12.2024 insistendo affinché il ricorso fosse dichiarato inammissibile, irricevibile, improcedibile quindi respingendo il ricorso con la conseguente conferma della sentenza T.A.R. Liguria, Sez. I, n. 170/2021. All'udienza tenutasi il difensore di Rimorchiatori Riuniti insisteva affinché venisse acquisita in questo giudizio la perizia di CTU predisposta nella causa pendente dinanzi allo stesso Consiglio di Stato relativa al ricorso per ottemperanza proposto da AltaPonteParodi nei confronti dell'Autorità di Sistema Portuale (R.G. 3890/2023 e 7047/2023). Il Presidente del Collegio chiedeva delucidazioni circa lo stato attuale delle aree e la domanda risarcitoria formulata da Rimorchiatori Riuniti contro Autorità di Sistema Portuale. La causa è stata definita con sentenza n. 10325 del 23.12.2024, che ha rigettato il ricorso proposto da Rimorchiatori Riuniti.

- Ricorso R.G. n. 415/2020 di Rimorchiatori Riuniti, contro Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale e nei confronti di Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Porto Antico di Genova S.p.A. e AltaPonteParodi S.p.A., anch'esso relativo a vicenda connessa a quelle di cui sopra (e, più precisamente, all'autorizzazione rilasciata a Rimorchiatori Riuniti per il posizionamento di n. 4 containers ad uso magazzino sulle aree assentite in concessione in testata di Ponte Parodi). Il difensore di Rimorchiatori Riuniti, in data 02.01.2021, notificava l'atto di rinuncia al ricorso in oggetto.

- Ricorso R.G. n. 2969/2023, nati il Consiglio di Stato in Sede Giurisdizionale, promosso da AltaPonteParodi contro Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale e con notificazione alla Porto Antico di Genova S.p.A. per l'esecuzione della sentenza del Consiglio di Stato, sez. VII, n. 9114 del 25/10/2022, nella parte in cui ha imposto all'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale – Porto di Genova di formulare, entro tre mesi dalla notificazione della sentenza, proposta di pagamento di una somma coerente con i criteri definiti dalla sentenza. La ricorrente rinunciava, in data 18.04.2023, in corso d'anno al ricorso in ragione del tardivo deposito del ricorso rinunciato.

- Ricorso R.G. n. 7047/2023, nati il Consiglio di Stato in Sede Giurisdizionale, promosso da AltaPonteParodi contro Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale e con notificazione alla Porto Antico di Genova S.p.A. per l'esecuzione della sentenza del Consiglio di Stato, sez. VII, n. 9114 del 25.10.2022, nella parte in cui ha assegnato all'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale un termine per completare le attività volte alla liberazione del compendio nel cui procedimento veniva disposta dal Giudice una C.T.U. poi depositata in data 30.10.2024. All'esito del giudizio, Il Consiglio di Stato ha emesso la sentenza 10216 del 19.12.24.

- Ricorso R.G. n. 3890/2023, nati il Consiglio di Stato in Sede Giurisdizionale, promosso da AltaPonteParodi contro Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale e con notificazione alla Porto Antico di Genova S.p.A. per l'esecuzione della sentenza del Consiglio di Stato, sez. VII, n. 9114 del 25.10.2022, nella parte in cui ha imposto all'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale – Porto di Genova di formulare, entro tre mesi dalla notificazione della sentenza, proposta di pagamento di una somma coerente con i criteri definiti dalla sentenza. Tale ricorso è imperniato sulle medesime motivazioni poste alla base del ricorso R.G. 2969/2023. Il Consiglio di Stato in un primo tempo aveva riunito il ricorso R.G. 3890/2023 con il ricorso R.G. 7047/2023. Con la citata Sentenza 10216 del 19.12.2024 ritenendo necessario un approfondimento istruttorio ulteriore sulla R.G. 3890 di quantificazione di risarcimento danni, disponeva la separazione delle cause. Emetteva ordinanza di prosecuzione del giudizio licenziando consulenza tecnica contabile.

- Ricorso R.G. n. 89/2024 nati il T.A.R. Liguria, depositato in data 08.02.2024, promosso da AltaPonteParodi contro Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale e nei confronti della Porto Antico di Genova S.p.A. per l'annullamento (i) dell'Atto dell'Autorità di Sistema prot. 0051803.U del 29/11/2023, (ii) della Determina Dirigenziale della Direzione Demanio e Patrimonio

n. 2023-187.0.0-218 del 4/12/2023 nonché (iii) di tutti i collegati atti. Il TAR Liguria, con sentenza n. 139 del 10.2.2025, ha respinto il ricorso.

- con riferimento, invece, al contenzioso fiscale in corso circa l'applicazione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale gravante sull'atto di concessione dell'area di Ponte Parodi, la Società aveva ottenuto un pronunciamento favorevole in primo grado al quale l'Agenzia delle Entrate ha proposto appello. In data 8 maggio 2018 è stata depositata la sentenza dalla Commissione Tributaria Regionale per la Liguria che ha accolto in parte il ricorso dell'Agenzia delle Entrate riducendo, tuttavia, la liquidazione alle sole aree degli specchi d'acqua e delle aree a terra consegnate con i verbali n. 6 e 11 del 2007. A seguito di questa sentenza l'Agenzia delle Entrate potrebbe emettere avviso di liquidazione per la riscossione dell'imposta confermata. La Società, in data 10 dicembre 2018, notificava all'Agenzia delle Entrate ricorso per cassazione avverso la citata sentenza, sulla base di due motivi di impugnazione con il primo motivo di ricorso, impugnava la sentenza nella parte in cui ha statuito che la sospensione della Concessione opera solo avuto riguardo alle aree non ancora consegnate, lamentando la violazione delle regole in materia di interpretazione dei contratti in relazione alle clausole della Concessione che appongono a condizione sospensiva la consegna delle aree nel loro complesso, nessuna esclusa; con il secondo motivo di ricorso lamentava l'erronea applicazione delle disposizioni relative alle aliquote vigenti in materia di imposta di registro. L'Agenzia non ha proposto controricorso né ricorso incidentale nei termini di legge. Per l'effetto, il capo di sentenza nel quale i secondi Giudici hanno confermato la operatività della sospensione della Concessione in relazione alle aree non consegnate è passato in giudicato e la relativa pretesa risulta, quindi, definitivamente annullata. E' altresì definitiva, per le medesime ragioni, l'affermazione dei secondi Giudici secondo la quale il rapporto in esame deve essere qualificato, ai fini fiscali, in termini di concessione, ancorché questa circostanza non escluda a priori che, seguendo il ragionamento della Agenzia, possa essere confermata l'applicazione ai canoni dell'aliquota propria del diritto di superficie. La Società ha presentato memoria integrativa per l'udienza che si è tenuta in data 16.03.2022.

Con ordinanza n. 13011, depositata in data 26.04.2022, la Corte di cassazione ha rigettato i ricorsi promossi da Porto Antico di Genova S.p.A. e dall'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale avverso la sentenza resa dalla Commissione Tributaria Regionale della Liguria nel giudizio relativo all'avviso di liquidazione n. 153407/2009, ribadendo tuttavia che l'imposta è sospesa se non per quelle parti consegnate con un verbale firmato in contraddittorio dalle parti.

Data la pronuncia della Cassazione, considerate le variabili definite per la determinazione delle imposte indirette dovute in forza degli atti di concessione oggetto di contenzioso, la Società avviava un contraddittorio con l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale

Il 31.01.2025 veniva notificato l'Avviso di Liquidazione n. 2006 1° 10803UL25 con cui l'Agenzia delle Entrate, in ottemperanza a quanto statuito dalla Suprema Corte di cassazione con Ordinanza n. 13011/T/22 depositata in data 26.04.2022, comunicava che gli importi dovuti per l'avviso n. 06/1A/010803/000 notificato in data 18/12/2009 sono pari a euro 3.051.948,52.

La Società sta definendo con i propri legali e fiscalisti la giusta modalità operativa.

La Società, in continuità con il comportamento prudenziale degli anni precedenti, ha implementato il fondo rischi presente a Bilancio, incrementandolo fino coprire il rischio massimo applicabile, calcolato con il supporto del fiscalista di riferimento della Società, in un valore di oltre 2,5 milioni di euro, pur ritenendo che tale valore sia iscritto ai soli fini prudenziali di bilancio, ma valutando che l'esito della controversia possa attestarsi su importi inferiori.

- con riferimento al ramo d'azienda fieristico e alla gestione diretta della nautica da diporto nelle aree in concessione ex Fiera, la Società monitora con attenzione l'evoluzione delle interferenze dei cantieri del Waterfront di Levante e della Torre Piloti;
- con riferimento a Costa Edutainment S.p.A. alla data odierna la Società ha incassato gran parte dei crediti scaduti alla data del 31.12.2024; Costa Edutainment ha registrato nel corso del 2024 ottimi risultati di fatturato dimostrando una ritrovata vitalità. In ogni caso, costituendo Costa Edutainment

un cliente di grande importanza per la Società gli organi amministrativi monitorano costantemente l'evoluzione dei crediti.

Gli Amministratori, a fronte di quanto sopra evidenziato e nel contingente scenario di incertezza determinato dalla variabilità del contesto internazionale (volatilità dei costi energetici, guerra Russia-Ucrania, conflitto Israeliano-Palestinese e da ultima la minaccia di dazi da parte degli stati Uniti all'Europa), procedono ad un costante controllo dell'andamento economico, patrimoniale e finanziario della Società al fine di prevedere le azioni necessarie alla messa in sicurezza e al perseguimento degli obiettivi statuari.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE E INFORMAZIONI RELATIVE ALLA CONTINUITA' AZIENDALE AI SENSI DELL'ART. 2423 BIS, COMMA 1, AL PUNTO 1), DEL CODICE CIVILE

Si riportano di seguito le informazioni e le valutazioni effettuate dalla Società in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale, nonostante la situazione di incertezza del periodo, ed i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio 2024.

Il 2024 ha confermato la grande capacità attrattiva di Porto Antico confermandosi uno dei luoghi più visitati della Città.

La ripresa dei flussi turistici sia nazionali che internazionali ha avuto immediati riflessi benefici sulle attività commerciali dell'area e di conseguenza in quelli della Società, in modo particolare l'Acquario registra anche nel 2024 un ottimo risultato, registrando oltre 1,28 milioni di visitatori.

Tutti i diversi settori in cui opera la Società hanno registrato, a parità di condizioni, un incremento di fatturato.

Il calo del costo del metano registrato nel 2024 rispetto al 2023 fa prevedere che la diversificazione di approvvigionamento nelle forniture di gas naturale effettuata a livello nazionale sia stata una scelta lungimirante per calmierare i prezzi. Tuttavia, si registra un aumento considerevole del costo dell'acqua che è raddoppiato rispetto all'anno precedente.

Sul lato dei tassi d'interesse, nel corso dell'esercizio si sono susseguiti diversi tagli da parte della Banca Centrale Europea, si presume che tale tendenza possa ancora concretizzarsi in una ulteriore diminuzione dei tassi; infatti, la spinta inflazionistica è rallentata e ciò dovrebbe portare ad una lenta ma costante diminuzione del costo del denaro.

Resta, inoltre, l'incertezza determinata dai due conflitti alle porte dell'Europa, quello in Palestina e quello in Ucraina che potrebbe determinare una crescente insicurezza nella popolazione con una minore propensione a viaggiare per turismo, così come la politica dei dazi minacciata dalla nuova amministrazione USA potrebbe portare ad un aumento dell'inflazione.

Ciononostante, gli Amministratori, stante quanto sopra, hanno predisposto il bilancio al 31.12.2024 sul presupposto della continuità aziendale in quanto hanno la ragionevole aspettativa che la Società abbia adeguate risorse per continuare l'esistenza operativa almeno nel periodo minimo indicato dal principio di revisione n. 570.

I criteri di valutazione adottati sono pertanto coerenti con tale presupposto e non hanno subito modifiche rispetto al precedente esercizio.

ADEGUATI ASSETTI SOCIETARI AI SENSI DELL'ART. 2086 C.C. E ART. 3 DLGS 14/2019

Si conferma che la Società possiede un adeguato assetto organizzativo, amministrativo e contabile, adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa per l'emersione anticipata degli indizi di pre-crisi e della perdita di continuità aziendale.

La Società redige, tra gli altri documenti necessari all'emersione anticipata degli indizi pre-crisi, anche la Relazione sul Governo Societario, all'interno della quale vengono evidenziati indicatori quali e quantitativi atti allo scopo.

DECRETO LEGISLATIVO 196/2003 E GDPR 679/2016 E S.M.I. – DOCUMENTO PROGRAMMATICO SULLA SICUREZZA DEL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

La Società già nell'anno 2005 si dotava del documento programmatico sulla sicurezza (DPS) dei dati personali, previsto dall'art. 34 del codice della privacy allo scopo di assicurare la protezione di legge del trattamento dei dati personali effettuati con strumenti elettronici e tradizionali.

Detto documento veniva, inoltre, integrato con un regolamento per la videosorveglianza dell'area in concessione. All'adozione del DPS faceva seguito la formazione in materia di privacy di tutto il personale dipendente durante il quale è stato illustrato il regolamento d'azienda per l'utilizzo del sistema informatico, costituente parte integrante del DPS.

In ottemperanza alle disposizioni di legge (regolamento UE 679/2016 e alla successiva d.lgs.101/2018), veniva eseguita la revisione delle procedure inerenti al modello organizzativo "privacy". Il Consiglio di amministrazione, nella seduta del 1/07/2024, prendeva atto delle emanande procedure nonché della nomina di un DPO (Data Protection Officer) esterno all'organizzazione.

DECRETO LEGISLATIVO 231/2001 – RESPONSABILITÀ AMMINISTRATIVA DELLE SOCIETÀ

L'Organismo di Vigilanza (OdV), così come il Responsabile per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza (RPCT), hanno realizzato le attività di monitoraggio e di controllo previste dalla norma, dal *Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo* (MOG) e dalle *Misure Organizzative per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza 2023-2025* (PTPCT).

L'OdV, inoltre, identificato dal Consiglio di amministrazione quale soggetto con funzioni di Organismo Indipendente di Valutazione (OIV), ha regolarmente rilasciato l'attestazione per l'anno 2024.

Da ultimo il Consiglio di amministrazione ha, nella seduta del 16.02.2024, confermato la formulazione delle *Misure Organizzative per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza 2023-2025* (approvate in prima istanza nella seduta del 30.01.2023).

PRINCIPALI DATI ECONOMICI

Per la riclassificazione degli schemi ed indici di bilancio, la presente Relazione sulla gestione fa riferimento agli standard elaborati dalla Centrale dei Bilanci (Gruppo Cerved), partner di riferimento per il sistema bancario italiano ai fini dell'analisi economico - finanziaria, per la valutazione del rischio di credito e per la consulenza allo sviluppo dei sistemi di rating.

Il Conto Economico riclassificato secondo il criterio del "valore aggiunto" proposto dalla Centrale Bilanci e confrontato con quello dell'esercizio precedente, viene riportato nella tabella sottostante, nella gestione accessoria sono stati ricomprese gli accantonamenti rischi riferiti a Ponte Parodi.

Riclassificazione Conto Economico Centrale Bilanci

	ANNO 2024	ANNO 2023	Variazione 2024 / 2023
GESTIONE OPERATIVA			
Ricavi netti di vendita	21.504.534	20.653.978	850.556
Capitalizzazione personale interno	16.802	25.822	-9.020
Valore della Produzione	21.521.336	20.679.800	841.536
Acquisti netti	168.961	114.973	53.988
Variazione rimanenze materie prime, sussidiarie e merci	-	-	0
Costi per servizi e godimento beni di terzi	11.521.316	10.675.224	846.092
Valore Aggiunto Operativo	9.831.059	9.889.603	-58.544
Costo del lavoro	3.345.350	3.247.121	98.229
Margine Operativo Lordo (M.O.L. - EBITDA) della gestione operativa	6.485.709	6.642.482	-156.773
Ammortamento Immobilizzazioni Materiali e Immateriali	3.058.859	3.349.915	-291.056
Svalutazioni del Circolante	84.037	94.050	-10.013
Accantonamenti Operativi per Rischi ed Oneri	442.844	57.084	385.760
Margine Operativo Netto (M.O.N.) della gestione operativa	2.899.969	3.141.433	-241.464
GESTIONE ACCESSORIA			
Altri Ricavi Accessori Diversi	961.713	492.697	469.016
Oneri Accessori Diversi	132.831	4.458	128.373
Saldo Ricavi/Oneri Diversi	828.882	488.239	340.643
Accantonamenti fondi rischi	2.647.468	2.424.783	222.685
Risultato Ante Gestione Finanziaria	1.081.383	1.204.889	-123.506
GESTIONE FINANZIARIA			
Altri proventi finanziari	247.908	187.427	60.481
Proventi finanziari	247.908	187.427	60.481
Risultato Ante Oneri finanziari (EBIT)	1.329.291	1.392.316	-63.025
Oneri finanziari	467.230	516.164	-48.934
Risultato Ordinario Ante Imposte	862.061	876.152	-14.091
GESTIONE TRIBUTARIA			
Imposte nette correnti	831.891	957.906	-126.015
Imposte anticipate e differite	- 249.268	- 324.956	75.688
Risultato netto d'esercizio	279.438	243.202	36.236

Indici di redditività

in Euro / 1000

		Esercizio 2024		Esercizio 2023	
<u>ROE - Return On Equity</u>	Utile netto	279		243	
	Patrimonio Netto	23.369	1,20%	23.090	1,05%
<u>ROA - Return On Assets</u>	Risultato Ante Imposte e Oneri finanziari (EBIT)	1.329		1.392	
	Capitale attivo (Totale Attivo)	72.985	1,82%	70.383	1,98%
<u>Grado di leva finanziaria (Leverage)</u>	Totale Attivo	72.985		70.383	
	Patrimonio Netto	23.369	3,12	23.090	3,05
<u>Tasso di incidenza della gestione extracorrente - Tigex</u>	Utile netto	279		243	
	Risultato Ante Imposte e Oneri finanziari (EBIT)	1.329	21,02%	1.392	17,47%

PRINCIPALI DATI PATRIMONIALI

Si espone di seguito la riclassificazione dello Stato patrimoniale secondo il criterio "finanziario" proposto dalla Centrale Bilanci, comparata con l'esercizio precedente:

Riclassificazione Stato Patrimoniale Centrale Bilanci

	ANNO 2024	ANNO 2023	Variazione 2024 / 2023
ATTIVO			
Attivo Immobilizzato			
Immobilizzazioni Immateriali	8.769.478	6.899.229	1.870.249
Immobilizzazioni Materiali nette	35.032.417	36.159.520	-1.127.103
Immobilizzazioni Materiali in corso e acconti	575.631	303.690	271.941
Attivo Finanziario Immobilizzato			
Partecipazioni, crediti Immobilizzati	6.777.163	3.611.259	3.165.904
Crediti Commerciali oltre l'esercizio	147.217	144.128	3.089
Crediti Diversi oltre l'esercizio + Riscotti oltre esercizio	4.567.838	4.631.709	-63.871
Totale Attivo Finanziario Immobilizzato	11.492.218	8.387.096	3.105.122
AI) Totale Attivo Immobilizzato	55.869.744	51.749.535	4.120.209
Attivo Corrente			
Crediti Vs. Soci per versamenti ancora dovuti	202.988	1.027.988	-825.000
Rimanenze	0	0	0
Crediti commerciali entro l'esercizio	6.320.568	6.265.529	55.039
Titoli e Crediti Finanziari entro l'esercizio			0
Crediti diversi entro l'esercizio	592.430	463.051	129.379
Altre Attività	551.223	125.420	425.803
Disponibilità Liquide	9.447.827	10.751.012	-1.303.185
Liquidità	16.912.048	17.605.012	-692.964
AC) Totale Attivo Corrente	17.115.036	18.633.000	-1.517.964
AT) Totale Attivo	72.984.780	70.382.535	2.602.245
PASSIVO			
Patrimonio Netto			
Capitale Sociale	16.172.414	16.172.414	-
Riserva Sovrapprezzo Azioni	3.167.393	3.167.393	-
Capitale Sottoscritto	19.339.807	19.339.807	-
Riserve Nette	3.749.752	3.506.557	243.195
Utile (perdita) dell'esercizio	279.438	243.202	36.236
Risultato dell'Esercizio a Riserva	279.438	243.202	36.236
PN) Patrimonio Netto	23.368.997	23.089.566	279.431
Fondi Rischi ed Oneri	13.858.431	11.357.062	2.501.369
Fondo Trattamento Fine Rapporto oltre esercizio	1.355.404	1.572.033	-216.629
Fondi Accantonati	15.213.835	12.929.095	2.284.740
Debiti Finanziari verso Banche oltre l'esercizio	8.298.532	11.523.890	-3.225.358
Debiti Commerciali oltre l'esercizio	315	0	315
Debiti Diversi oltre l'esercizio + Riscotti oltre l'esercizio	10.841.212	10.902.334	-61.122
Debiti Consolidati	19.140.059	22.426.224	-3.286.165
CP) Capitali Permanenti	57.722.891	58.444.885	-721.994
Debiti Finanziari verso Banche entro l'esercizio	3.225.358	3.148.680	76.678
Debiti Finanziari verso Altri Finanziatori entro l'esercizio	0	0	0
Debiti Finanziari entro l'esercizio	3.225.358	3.148.680	76.678
Debiti Commerciali entro l'esercizio	7.277.155	6.527.596	749.559
Debiti Tributarî e Fondo Imposte entro l'esercizio	3.252.705	933.081	2.319.624
Debiti Diversi entro l'esercizio (compreso TFR entro esercizio)	962.008	879.620	82.388
Altre Passività	544.663	448.673	95.990
PC) Passivo Corrente	15.261.889	11.937.650	3.324.239
NP) Totale Netto e Passivo	72.984.780	70.382.535	2.602.245

Dallo Stato Patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della Società, ossia la sua capacità di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine. A migliore descrizione della solidità patrimoniale della Società, si riportano nelle seguenti tabelle alcuni indici di struttura patrimoniale.

<u>Indici di struttura patrimoniale</u>					
in Euro / 1000					
		Esercizio 2024		Esercizio 2023	
<u>Solidità del Capitale Sociale</u>	Patrimonio netto	23.369		23.090	
	Capitale sociale	16.172	1,44	16.172	1,43
<u>Grado di Indebitamento</u>	Indebitamento finanziario netto	2.076		3.922	
	Patrimonio netto	23.369	0,09	23.090	0,17

	Esercizio 2024		Esercizio 2023	
Fondo ammortamenti	67.378		67.690	
Immobilizzazioni tecniche	110.730	60,85%	109.038	62,08%
Debiti finanziari esigibili oltre l'esercizio successivo	8.299		11.524	
Totale debiti finanziari netti	2.076	4,00	3.922	2,94

L'indice che rileva il grado di indebitamento è ulteriormente migliorato rispetto al già buon indice dello scorso anno.

PRINCIPALI DATI FINANZIARI

Al fine di ampliare l'analisi sulla situazione finanziaria della Società si riportano nella tabella sottostante i principali indici finanziari e di liquidità, confrontati con l'esercizio precedente.

Posizione finanziaria netta di medio e lungo periodo (di secondo livello)

La posizione finanziaria netta (PFN) al 31.12.2024 è rappresentata nella seguente tabella:

	ANNO 2024	ANNO 2023	Variazione
Disponibilità liquide	9.447.827	10.751.012	-1.303.185
Debiti bancari correnti	3.225.358	3.148.680	76.678
Indebitamento finanziario corrente netto (a)	6.222.469	7.602.332	-1.379.863
Debiti bancari non correnti	8.298.532	11.523.890	-3.225.358
Indebitamento finanziario non corrente (b)	8.298.532	11.523.890	-3.225.358
Indebitamento finanziario netto o Posizione finanziaria netta (c=a-b)	-2.076.063	-3.921.558	1.845.495

La PFN offre un valore conoscitivo ancora più elevato dell'attività aziendale se utilizzata per il calcolo di alcuni indicatori.

Indici di situazione finanziaria					
in Euro / 1000					
		Esercizio 2024		Esercizio 2023	
Indice di disponibilità	Attività correnti	17.115		18.633	
	Passività correnti	15.262	1,12	11.938	1,56
Indice di liquidità	Attività correnti - Rimanenze	17.115		18.633	
	Passività correnti	15.262	1,12	11.938	1,56
Indice di situazione finanziaria	PN + Passività consolidate	57.723		58.445	
	Attivo immobilizzato	55.870	1,03	51.750	1,13
Capacità di ripianare il debito	Indebitamento finanziario netto	2.076		3.922	
	Margine Operativo	7.315	0,28	7.132	0,55

INFORMAZIONI ATTINENTI ALL'AMBIENTE

La questione ambientale è una realtà globale che coinvolge persone, organizzazioni ed istituzioni in tutto il mondo, per questo motivo la Società ha la consapevolezza che a fare la differenza sia il contributo personale che ognuno è in grado di offrire attraverso semplici gesti quotidiani che riducono i consumi energetici senza pregiudicare la qualità della vita. Questo si traduce in un'attenta progettazione, una corretta gestione delle risorse e dei processi, un controllo continuo anche tramite il coinvolgimento dei propri dipendenti. Tenuto conto del ruolo sociale che la Società possiede, come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti all'ambiente e al personale, così come richiesto dal comma 2 dell'art. 2428 del Codice civile.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente. Compatibilmente con la attuale situazione delle aree, attualmente, dal oltre un triennio, letteralmente circondate da cantieri, sono state attuate alcune piccole azioni di miglioramento della gestione ambientale del compendio definendo accordi a titolo non oneroso con impresa specializzata nella fornitura di panne assorbenti ad alta efficienza e relativi sistemi di raccolta degli idrocarburi di sentina la cui organizzazione operativa si è attivata nella l'estate del 2024. Resta attivo il servizio di raccolta differenziata per il porto ed il deposito di rifiuti speciali nell'area tecnica della marina stessa. In sede di procedura selettiva per l'individuazione della nuova impresa di pulizie si sono introdotti inoltre dei profili di aggiudicazione preferenziali per le imprese che potranno erogare nel servizio anche la gestione dei rifiuti speciali. E' in corso di perfezionamento l'iscrizione alla piattaforma RENTRI per la registrazione dei rifiuti speciali e pericolosi per la quale verranno attivati opportuni supporti esterni al fine di avviare il processo e formare i dipendenti in merito

Nel corso dell'esercizio non si sono verificate emissioni di gas ad effetto serra in base al disposto della Legge n. 316 del 30.12.2004.

Come spunto di riflessione e di miglioramento si ritiene interessante valutare l'opportunità di certificare ai sensi della UNI ISO 20121 il processo di progettazione e produzione degli eventi organizzati dalla società (Euroflora, Antiqua, Festa dello Sport, ecc..). Percorso complesso e certamente oneroso ma sfidante alla luce del diffuso recepimento a livello nazionale ed internazionale di tale sistema. In via preliminare, funzionalmente a tale obiettivo, verrà sottoscritto con il Comune di Genova e la municipalizzata cittadina per la gestione dei rifiuti urbani (AMIU) un protocollo di intesa per l'applicazione del documento "Eventi sostenibili. Linee Guida Operative e Requisiti di Sostenibilità per eventi Outdoor e Indoor" emesso dal Comune di Genova ed adottato con Determinazione Dirigenziale N.2023-186.0.0.-157 del 20/11/2023.

Tali Linee guida si inseriscono nel perseguimento delle finalità ed attuazione dell'"Agenda Urbana Genova 2050", di cui alla Deliberazione della Giunta Comunale DGC-2021-118 del 06/05/2021, rinominato "Action Plan Genova 2050", che individua il gruppo di azioni mirate al rafforzamento del tessuto urbano e periurbano anche riferito alla Rigenerazione Urbana e Sviluppo Sostenibile.

Tali linee guida potranno essere utilizzate per l'organizzazione e/o la gestione di un evento sostenibile come strumento da inserire nei criteri di valutazione e ingaggio di sponsor, fornitori e operatori economici erogatori di servizi, da impiegare nel dialogo con partner e stakeholder delle diverse fasi di gestione dell'evento, passando dall'analisi del contesto esterno e interno ai bisogni degli organizzatori, alla fase di pianificazione, implementazione, monitoraggio e reporting. Si tratta di uno strumento molto vicino ai modelli di gestione UNI ISO 20121 la cui applicazione può ritenersi il primo passo verso tale direzione ma che assume ulteriore rilievo perché applicato sinergicamente dalla società, la pubblica amministrazione e la sua partecipata in house ai fini della gestione ambientale cittadina.

GRADO DI RAGGIUNGIMENTO OBIETTIVI ASSEGNATI CON IL DUP DAL SOCIO COMUNE DI GENOVA

OBIETTIVO 01 - Equilibrio della gestione economico/patrimoniale

Area di intervento 1 - Presidio equilibri finanziari sistema "gruppo comune"

Indicatore: Risultato d'esercizio -> risultato non negativo

L'obiettivo previsto dal D.U.P. per l'anno 2024 coincide con quanto previsto dallo statuto della Società. La Società registra nel corso del 2024 valori dei flussi turistici in linea con quelli registrati nel 2023, consolidandosi come uno dei principali poli di attrazione cittadini, grazie alla ripresa delle principali attività del comparto immobiliare, si proietta registra, un utile di euro 279 mila.

OBIETTIVO 02 - Rispetto indirizzi azionista in materia di contenimento dei costi di funzionamento con particolare riferimento ai costi di personale in applicazione del D.lgs. 175/2016

Area di intervento 3 - Politiche gestione personale

Indicatore: Rapporto % tra Costo del personale e Fatturato: rapporto costante



PORTO ANTICO DI GENOVA

ANNO 2024

Valore della produzione (al netto di eventi non ripetibili)	21.384.203,0
Costo del personale [da Fabbisogno Totale A)]	3.440.805,0
Rapporto costo del personale / fatturato (Ricavi delle vendite)	16,09%

La Società raggiunge l'obiettivo esprimendo un valore di 16,09% in linea con quegli degli esercizi precedenti (range tra 14% e 19%), nonostante l'incremento del costo del personale rispetto alle previsioni, dovuto prevalentemente a maggiori incentivi all'esodo riconosciuti alle due risorse uscite nell'anno.

Indicatore: Rapporto % tra costi di funzionamento per "SERVIZI" (B7 da conto economico) e Valore della produzione -> Non superiore rispetto alla media dei tre esercizi precedenti chiusi -> 42,51%



ANNO 2024	
B7) COSTO PER SERVIZI	8.562.178,00
VALORE DELLA PRODUZIONE	22.483.049,00
Rapporto % tra Costi per Servizi e Valore della Produzione	38,08%

L'obiettivo è raggiunto.

OBIETTIVO 03 - Rispetto obblighi trasparenza ed anticorruzione (disposizioni L. 190/2012 e ss.mm.ii., del DL 90/2014 conv. in L. 114/2014, del D.Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii e del D.Lgs. 175/2016 e ss.mm.ii., in linea con quanto previsto dalla Delibera ANAC 1134/2017)

Area di intervento 6 - Rispetto degli obblighi sulla trasparenza e anticorruzione

- **Pubblicazione sul sito web della Società del Documento di attestazione dell'Organismo Indipendente di Valutazione (OIV)**

La Società ha posto in essere tutte le azioni necessarie al raggiungimento degli obiettivi.

- L'Oiv ha rilasciato il Documento di attestazione entro il 15/07

L'obiettivo è raggiunto.

- **Aggiornamento del Piano Triennale Prevenzione Corruzione e Trasparenza**

L'aggiornamento del piano triennale anticorruzione e trasparenza è stato elaborato dal RPCT, nominato in data 09.02.2023, e proposto al CDA che lo ha approvato nella sua formulazione in data 07.07.2023. Lo stesso è stato confermato per il 2024

L'obiettivo è raggiunto.

- **Attuazione delle misure di prevenzione della corruzione (PTPCT) definite dall'Ente nell'ambito di apposite check list**

La Società ha predisposto le misure e compilato la check list.

L'obiettivo è raggiunto.

OBIETTIVO 04 – Investimento Padiglione dei Cetacei

- **Realizzazione e manutenzione straordinaria del Padiglione dei Cetacei -> 60% alla data del 31.12.2024**

L'investimento sul Padiglione dei Cetacei, per cause non dipendenti dalla Società e in accordo con il partner Costa Edutainment, è stato riprogrammato nel 2025, ad oggi è iniziata la manutenzione delle vetrate e si prevede di intervenire sul Padiglione dal luglio del 2025; il cronoprogramma attuale prevede 15 mesi di lavorazioni.

Commento

Il 2024 ha registrato un importante flusso turistico, che nonostante non abbia eguagliato il 2023, anno dei record, si è rilevato nettamente superiore al 2019; buone le presenze di turisti stranieri che affiancati dai turisti nazionali hanno confermato l'attrattività dell'area del Porto Antico.

Il 2024 registra un utile di 279 mila euro, nonostante: i costi manutentivi registrino un aumento, e si sia coperto l'ulteriore il rischio connesso all'imposta di registro di Ponte Parodi adeguando il fondo al valore massimo liquidabile dall'Agenzia.

La Società conferma, così come espresso nelle programmazioni precedenti, l'importanza di continuare ad investire nelle aree ricevute in concessione. Il piano degli investimenti proposto nell'RPA 2025-2027, prolungamento di quello presentato nel Piano a medio termine 2021-2025, resta il fulcro dell'agire della Società. La Società raggiunge tutti gli obiettivi prefissati dal DUP 2024, tranne quello relativo al Padiglione dei Cetacei, il cui raggiungimento coinvolge soggetti terzi alla Società.

COMMENTO AL RISULTATO DELL'ESERCIZIO

Signori Azionisti,

Vi presentiamo il bilancio dell'esercizio 2024 che registra un utile di euro 279.438 al netto di ammortamenti e svalutazioni per euro 3.143 mila, accantonamenti al fondo rischi per euro 3.090 mila, imposte dirette a carico dell'esercizio per euro 832 mila ed imposte anticipate e differite per euro -249 mila.

Si consolida la ripresa iniziata nell'esercizio precedente in quasi tutti i settori in cui opera la Società:

- settore immobiliare: registra un andamento positivo rispetto all'esercizio precedente. I maggiori fitti attivi (euro 226 mila), conseguenza della piena occupazione delle unità immobiliari adibite alla locazione, portano ad un aumento di oltre il 5% del fatturato, assorbito dai minori recuperi di consumi e oneri accessori. L'affitto di azienda registra invece un lieve calo rispetto all'anno precedente, annualità particolarmente eccezionale per affluenza di visitatori.
- settore parcheggi: registra un decremento dei corrispettivi di sosta del 2% pari a euro 57 mila;
- settore congressuale e manifestazioni: registra un importante incremento di ricavi del 22% pari a complessivi euro 412 mila;
- divisione fieristica: registra complessivamente un incremento di oltre il 61% dovuto alla ripresa dell'attività e alla co-organizzazione, per il Comune di Genova, delle manifestazioni inserite nel rinnovato Palasport.
- divisione darsena ex Fiera: registra un andamento costante. Da evidenziare la leggera flessione dei ricavi legati alle sub-concessioni dovuta all'abbattimento della Spina Servizi per far spazio alla costruzione della nuova Casa della Vela.

Si rimanda alla Nota Integrativa per il puntuale dettaglio delle singole voci del bilancio.

SINTESI DEL BILANCIO

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO

PAG. 54

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

PAG. 55

<u>Stato patrimoniale riclassificato</u>		<u>Anno 2024</u>	<u>Anno 2023</u>	<u>Δ</u> <u>24/23</u>
<i>in migliaia di Euro</i>				
a) Immobilizzazioni nette				
Materiali	14.579	14.852		
Progetto Darsena Comunale	12.041	12.201		
Vasca dei Delfini - Adeguamento via del Mare	8.989	9.410		
Immateriali	8.769	6.899		
Partecipazioni	150	150		
Finanziarie Crediti Vs altri - Alta Ponte Parodi	6.627	3.461		
Immobilizzazioni nette	51.155	46.973		4.182
b) Capitale di esercizio netto				
Crediti commerciali	4.560	5.001		
Crediti verso Comune	1.902	1.403		
Altri crediti Vs Comune di Genova per contributi	6	6		
Altre attività	5.710	5.220		
Crediti Vs. Soci per capitale sottoscritto	203	1.028		
Debiti commerciali	-7.277	-6.528		
Risconti passivi : Contributi da Comune Genova per costruzione Museo del Mare	-79	-79		
Risconti passivi : corrispettivo Vecchia Darsena	-10.385	-10.523		
Altre passività	-18.765	-13.886		
Capitale di esercizio netto	-24.125	-18.358		-5.767
c) Capitale investito dedotte le passività d'esercizio (a+b)	27.030	28.615		-1.585
d) Trattamento di fine rapporto	-1.584	-1.603		19
e) Capitale investito netto (c +d)	25.446	27.012		-1.566
<i>Finanziato da :</i>				
f) Patrimonio netto	23.369	23.090		279
g) Indebitamento finanziario netto				
Debiti finanziari netti a medio e lungo termine	8.299	11.524		-3.225
Debiti (Disponibilità) finanziari netti a breve termine	-6.222	-7.602		1.380
Debiti finanziari	2.077	3.922		-1.845
h) Totale fonti di finanziamento (f + g)	25.446	27.012		-1.566

Conto economico riclassificato*in migliaia di Euro***Anno 2024****Anno 2023**

1 Ricavi della Gestione	17.900		16.621	
2 Recupero spese gestione area e convegni	3.484		3.542	
3 Contributi diversi e altri ricavi e proventi	1.082		984	
4 Capitalizzazione di costi per lavori interni	17		26	
5 Totale ricavi della gestione	22.483	100%	21.173	100%
6 Costi per materiali e prestazioni di terzi	-8.288		-7.809	
7 Canoni e noleggi	-2.405		-1.878	
8 Lavoro dipendente	-3.345		-3.247	
9 Manutenzione straordinaria area	-443		-405	
10 Altri oneri (proventi) di gestione	-687		-702	
11 Totale costi della gestione	-15.168	67%	-14.041	66%
12 Margine operativo lordo	7.315	33%	7.132	34%
13 Ammortamenti e svalutazioni	-3.059		-3.350	
14 Accantonamento fondo rischi	-3.090		-2.482	
15 Svalutazione crediti	-84		-94	
16 Utile operativo netto	1.082	5%	1.206	6%
17 Proventi ed (oneri) finanziari	-219		-329	
18 Utile ante imposte	863	4%	877	4%
19 Imposte e tasse dell'esercizio	-832		-958	
Imposte e tasse esercizi precedenti	0		0	
20 Imposte e tasse anticipate e differite	249		325	
21 Utile (Perdita) di esercizio	280	1,2%	244	1,2%

PROPOSTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

1. PROPOSTA IN MERITO AL RISULTATO DI ESERCIZIO

Signori Azionisti,

l'esercizio 31.12.2024 chiude con Utile d'esercizio di euro 279.438 dopo aver stanziato:

- per ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	euro	839.088
- per ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	euro	2.219.771
- per accantonamento al Fondo svalutazione crediti	euro	84.037
- per accantonamento al Fondo rischi	euro	3.090.312
- al Fondo di trattamento di fine rapporto	euro	197.658

Il Consiglio sottopone alla Vostra approvazione la seguente deliberazione:

L'Assemblea degli Azionisti

- preso atto della Relazione sulla Gestione presentata dal Consiglio di amministrazione
- preso atto delle relazioni del Collegio Sindacale e della Società di revisione KPMG redatte per le funzioni previste dagli artt. 2403 e 2409 bis CC.
- esaminato il bilancio al 31.12.2024 che chiude con Utile d'esercizio di euro 279.438

delibera di approvare

- la Relazione sulla Gestione presentata dal Consiglio di amministrazione
- il bilancio al 31 dicembre 2024 che evidenzia Utile d'esercizio di euro 279.438 e la relativa Nota Integrativa
- di destinare l'utile netto di euro 279.438 come segue:
 - 5% alla Riserva Legale pari a euro 13.972
 - Residuo di euro 265.466 alla Riserva utili portati a nuovo

Per il Consiglio di amministrazione
Il Presidente
Avv. Mauro Ferrando

Genova, 8 aprile 2025



PORTO ANTICO DI GENOVA

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31.12.2024

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	ANNO 2024	ANNO 2023
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	202.988	1.027.988
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I. Immobilizzazioni immateriali	8.769.478	6.899.229
1) costi d'impianto e di ampliamento	-	-
2) costi di sviluppo	-	-
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno	-	-
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	31.474	24.403
5) avviamento	-	-
6) immobilizzazioni in corso e acconti	917.266	1.880.304
7) altre	<u>7.820.738</u>	<u>4.994.522</u>
II. Immobilizzazioni materiali	35.608.048	36.463.210
1) terreni e fabbricati		
2) impianti e macchinario	2.380.109	2.242.777
3) attrezzature industriali e commerciali	112.359	81.149
4) altri beni		
a) altri beni	51.753	67.817
b) beni su area in concessione		
- Vasca dei Delfini	8.988.626	9.409.661
- Altri	10.475.394	11.242.563
c) beni gratuitamente devolvibili		
- Edifici su beni di terzi	983.430	914.262
- Caffa	5.405.545	5.477.619
- Metellino	3.365.283	3.410.154
- Tabarca	52.994	53.702
- Casa della Musica	2.900.446	2.939.118
- Centro Civico	316.478	320.698
5) immobilizzazioni in corso e acconti	<u>575.631</u>	<u>303.690</u>
III. Immobilizzazioni finanziarie	6.777.163	3.611.259
1) partecipazioni in:		
a) imprese controllate	150.000	150.000
d bis) altre imprese		
d bis) altre imprese* Esigibili entro esercizio successivo	-	-
d bis) altre imprese* Esigibili oltre esercizio successivo	100	100
2) crediti		
d bis) verso altri	<u>6.627.063</u>	<u>3.461.159</u>
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	51.154.689	46.973.698
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I. Rimanenze	-	-
II. Crediti	8.693.845	8.483.481
1) verso clienti		
1) verso clienti * Esigibili entro esercizio successivo	4.412.941	4.856.207
1) verso clienti * Esigibili oltre esercizio successivo	<u>147.217</u>	<u>144.128</u>
4) verso controllanti		
4) verso controllanti * Esigibili entro esercizio successivo	1.907.620	1.408.986
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti *		
Esigibili entro esercizio successivo	<u>7</u>	<u>336</u>
5-bis) crediti tributari		
5-bis) crediti tributari* Esigibili entro esercizio successivo	297.551	384.372
5-bis) crediti tributari* Esigibili oltre esercizio successivo	<u>399.222</u>	<u>419.676</u>
5-ter) imposte anticipate		
5-ter) imposte anticipate* Esigibili entro esercizio successivo	252.737	37.971
5-ter) imposte anticipate* Esigibili oltre esercizio successivo	<u>1.146.880</u>	<u>1.103.899</u>
5-quater) verso altri		
5-quater) verso altri* Esigibili entro esercizio successivo	42.142	40.708
5-quater) verso altri* Esigibili oltre esercizio successivo	<u>87.528</u>	<u>87.198</u>
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
IV Disponibilità liquide	9.447.827	10.751.012
1) depositi bancari e postali	9.394.873	10.689.616
2) assegni		
3) danaro e valori in cassa	<u>52.954</u>	<u>61.396</u>
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	18.141.672	19.234.493
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI	3.485.431	3.146.356
TOTALE ATTIVO	72.984.780	70.382.535

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	ANNO 2024	ANNO 2023
A) PATRIMONIO NETTO		
I. Capitale	16.172.414	16.172.414
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni	3.167.393	3.167.393
III. Riserva in sospensione d'imposta riallineamento	526.056	526.056
IV. Riserva legale	321.341	309.181
V. Riserve statutarie		
VI. Altre riserve, distintamente indicate:		
<i>Patrimonio destinato affare Genova Floriales</i>	100.000	100.000
<i>Riserva indisponibile ex L. 126/2020</i>	117.183	117.183
<i>Riserva Avanzo di fusione</i>	146.981	146.981
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	2.538.191	2.307.156
IX. Utile (perdita) d'esercizio	279.438	243.202
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	23.368.997	23.089.566
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI		
2) per imposte, anche differite	45.345	45.345
4) altri	13.813.086	11.311.717
TOTALE FONDI RISCHI ED ONERI (B)	13.858.431	11.357.062
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	1.584.467	1.603.470
D) DEBITI		
4) debiti verso banche		
4) debiti verso banche* Esigibili entro esercizio successivo	3.225.358	3.148.680
4) debiti verso banche* Esigibili oltre esercizio successivo	8.298.532	11.523.890
7) debiti verso fornitori		
7) debiti verso fornitori * Esigibili entro esercizio successivo	5.033.831	4.998.932
7) debiti verso fornitori * Esigibili oltre esercizio successivo	315	-
9) debiti verso imprese controllate		
9) debiti verso imprese controllate* Esigibili entro esercizio	-	-
10) debiti verso imprese collegate		
7) debiti verso fornitori * Esigibili oltre esercizio successivo	-	-
11) debiti verso controllanti		
11) debiti verso controllanti* Esigibili entro esercizio successivo	474.960	196.973
11 bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
11 bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti* Esigibili entro esercizio successivo	1.768.364	1.331.691
12) debiti tributari		
12) debiti tributari* Esigibili entro esercizio successivo	3.252.705	933.081
13) debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale		
13) debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale * Esigibili entro esercizio successivo	214.450	204.005
14) altri debiti		
14) altri debiti * Esigibili entro esercizio successivo	518.495	644.178
14) altri debiti * Esigibili oltre esercizio successivo	374.406	370.626
TOTALE DEBITI (C)	23.161.416	23.352.056
E) RATEI E RISCOINTI PASSIVI	11.011.469	10.980.381
TOTALE PASSIVO E NETTO	72.984.780	70.382.535

CONTO ECONOMICO

	ANNO 2024	ANNO 2023
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	21.384.203	20.162.820
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		
3) variazione dei lavori in corso su ordinazione		
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) altri ricavi e proventi	16.802	25.822
a) contributi in conto dell'esercizio	1.082.044	983.855
b) altri ricavi e proventi	117.734	159.569
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	964.310	824.286
	22.483.049	21.172.497
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) per materie prime sussidiarie, di consumo e di merci	168.961	114.973
7) per servizi	8.562.178	8.099.152
8) per godimento di beni di terzi	2.404.686	1.878.219
9) per il personale:	3.345.350	3.247.121
a) salari e stipendi	2.347.917	2.289.323
b) oneri sociali	799.775	773.923
c) trattamento di fine rapporto	197.658	183.875
10) ammortamenti e svalutazioni	3.142.896	3.443.965
a) ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	839.088	819.954
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.219.771	2.529.961
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	84.037	94.050
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	3.090.312	2.481.867
14) oneri diversi di gestione	687.283	702.311
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	21.401.666	19.967.608
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	1.081.383	1.204.889
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
15) proventi da partecipazioni		
16) altri proventi finanziari	247.908	187.427
d) proventi diversi dai precedenti	247.908	187.427
17) interessi e altri oneri finanziari	467.230	516.164
17-bis) utili e perdite su cambi		
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (15 + 16 - 17)	-219.322	-328.737
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
18) rivalutazioni	-	-
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
19) svalutazioni	-	-
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
d) di strumenti finanziari derivati		
TOTALE DELLE RETTIFICHE (18 -19)	-	-
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B + C - D)	862.061	876.152
20) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	582.623	632.950
- imposte sul reddito dell'esercizio	831.891	957.906
- imposte esercizi precedenti	118	-
- imposte anticipate	- 249.386	- 324.956
- imposte differite	-	-
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	279.438	243.202



PORTO ANTICO DI GENOVA

RENDICONTO FINANZIARIO

Rendiconto finanziario

Flusso della gestione reddituale determinato con il metodo indiretto

in Euro

	<u>Anno 2024</u>	<u>Anno 2023</u>
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	279.438	243.202
Imposte sul reddito	582.623	632.950
Interessi passivi/(interessi attivi) (Dividendi)	219.322	328.737
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.081.383	1.204.889
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	3.287.970	2.665.742
Ammortamenti delle immobilizzazioni	3.058.859	3.349.915
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		
Altre rettifiche per elementi non monetari	-3.263.969	-2.806
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	4.164.243	7.217.740
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze		
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	440.177	-167.226
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	34.899	-1.742.135
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	-385.266	105.776
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	175.344	41.125
Altre variazioni del capitale circolante netto	3.497.616	2.385.528
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	7.927.013	7.840.808
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	-335.188	-449.476
(Imposte sul reddito pagate)	-1.706.837	-236.035
Utilizzo dei fondi	-431.094	-259.423
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	5.453.894	6.895.874
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	5.453.894	6.895.874
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali	-1.310.492	-3.278.195
(Investimenti)	-1.317.303	-3.278.195
Prezzo di realizzo disinvestimenti	6.812	-
Immobilizzazioni immateriali	-3.198.480	-1.823.086
(Investimenti)	-3.198.480	-1.836.228
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	13.142
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)		
Prezzo di realizzo disinvestimenti		
Attività Finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)		
Prezzo di realizzo disinvestimenti		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-4.508.972	-5.101.281
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	76.678	664.188
Accensione finanziamenti		
Rimborso finanziamenti	-3.149.785	-2.486.484
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	825.000	2.391.237
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati / Diminuzione Utile portati a nuovo	-	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-2.248.107	568.941
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)	-1.303.185	2.363.534
Disponibilità liquide al 1 gennaio	10.751.012	8.387.478
Disponibilità liquide al 31 dicembre	9.447.827	10.751.012



PORTO ANTICO DI GENOVA

NOTA INTEGRATIVA

Criteri di redazione

Il Bilancio d'esercizio di Porto Antico di Genova S.p.A. (nel seguito anche 'Società'), redatto in conformità alle norme contenute negli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, interpretate ed integrate dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (i 'principi contabili OIC'), si compone dei seguenti documenti: Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa ed è correlato dalla Relazione degli Amministratori sulla Gestione.

Per ogni voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico al 31 dicembre 2024 sono indicati i corrispondenti valori al 31 dicembre 2023. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono state adattate fornendo nella Nota Integrativa, per le circostanze rilevanti, i relativi commenti.

Il Rendiconto Finanziario presenta le variazioni, positive o negative, delle disponibilità liquide avvenute nell'esercizio ed è stato redatto con il metodo indiretto utilizzando lo schema previsto dal principio contabile OIC 10.

Lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico, il Rendiconto finanziario e le informazioni di natura contabile riportate in Nota Integrativa sono conformi alle scritture contabili, dalle quali sono direttamente ottenute.

Si segnala quanto segue:

- gli schemi di Stato Patrimoniale e di Conto Economico previsti dagli articoli 2424 e 2424bis, 2425 e 2425bis, del Codice civile forniscono informazioni sufficienti alla rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico.
- non si sono verificati casi eccezionali d'incompatibilità fra alcuna delle disposizioni civilistiche sulla redazione del Bilancio e la necessità della rappresentazione veritiera e corretta; non si è pertanto fatto ricorso alla disciplina di cui all'articolo 2423 comma 5.

Lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e il Rendiconto Finanziario sono stati redatti in unità di euro, senza cifre decimali.

Le differenze di arrotondamento emerse sono state inserite nella riserva del Patrimonio Netto "Utili portati a nuovo" e nel Conto Economico tra gli "Oneri diversi di gestione".

Ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, Codice civile, i valori riportati nella Nota Integrativa sono stati redatti in migliaia di euro, salvo ove diversamente specificato. Per una maggiore chiarezza espositiva nella presente nota, si è preferito esporre gli importi citati nella parte letterale in migliaia di euro mentre nelle tabelle allegate gli stessi sono espressi in unità di euro in modo da permettere un immediato confronto con lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico.

Le voci con importo pari a zero sia nell'esercizio in corso, sia nell'esercizio precedente non sono indicate nei prospetti di bilancio.

In applicazione del principio della rilevanza, di cui all'art. 2423, comma 4, del Codice Civile, nella Nota Integrativa sono omessi i commenti alle voci dei prospetti di bilancio, anche qualora specificatamente previsti dall'art. 2427 del Codice Civile o da altre disposizioni, nei casi in cui sia l'ammontare di tali voci sia la relativa informativa sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della Società.

Se le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non sono sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta, sono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Per quanto riguarda l'attività della Società e i rapporti con le imprese controllate, collegate, controllanti, sottoposte a comune controllo e altre parti correlate si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla Gestione, predisposta dagli Amministratori della Società a corredo del presente bilancio.

I fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio e l'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo Stato Patrimoniale sono esposti in appositi paragrafi della presente Nota Integrativa.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 2497 e seguenti del Codice civile, la Società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento.

Principi generali di redazione del Bilancio

La presente Nota Integrativa, così come l'intero Bilancio di cui è parte integrante, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società e il risultato economico dell'esercizio.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività, la rilevazione e la presentazione delle voci è stata effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto, ove compatibile con le disposizioni del Codice Civile e dei principi contabili OIC.

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 compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati. In particolare, gli utili sono stati inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso.

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. Ove l'applicazione delle nuove norme abbia determinato una diversa valutazione e presentazione si è provveduto ad adattare quelle dell'esercizio precedente, e se ne dà rilievo nel presente documento.

I criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto all'esercizio precedente al fine di ottenere una omogenea misurazione dei risultati della Società nel susseguirsi degli esercizi [OIC 11.34], ad eccezione dell'applicazione del nuovo principio contabile OIC 34 "Ricavi" in vigore dal presente esercizio e i cui effetti sono descritti nel successivo paragrafo "Applicazione dei nuovi principi contabili OIC".

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alla deroga ai criteri di valutazione, di cui all'art. 2423, comma 5, del Codice civile, in quanto incompatibili con la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico. Non sono state altresì effettuate nell'esercizio rivalutazioni di attività ai sensi di leggi speciali in materia.

La redazione del Bilancio richiede l'effettuazione di stime che hanno effetto sui valori delle attività e passività e sulla relativa informativa di bilancio. I risultati che si consuntiveranno potranno differire da tali stime. Le stime sono riviste periodicamente e gli effetti dei cambiamenti di stima, ove non derivanti da stime errate,

sono rilevati nel conto economico dell'esercizio in cui si verificano i cambiamenti, se gli stessi hanno effetti solo su tale esercizio, e anche negli esercizi successivi se i cambiamenti influenzano sia l'esercizio corrente, sia quelli successivi.

Criteri di valutazione

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, previo consenso del Collegio Sindacale laddove previsto, al costo d'acquisto o di produzione e sono esposte al netto degli ammortamenti e delle eventuali svalutazioni. Nel costo di acquisto si computano anche i costi accessori. Il costo di produzione comprende tutti i costi direttamente imputabili e gli altri costi, per la quota ragionevolmente imputabile, relativi al periodo di produzione e fino al momento dal quale l'immobilizzazione può essere utilizzata.

I beni immateriali, costituiti da concessioni, licenze e marchi, sono iscritti nell'attivo patrimoniale solo se individualmente identificabili, se la Società acquisisce il potere di usufruire dei benefici economici futuri derivanti dallo stesso bene e può limitare l'accesso da parte di terzi a tali benefici e se il loro costo è stimabile con sufficiente attendibilità.

Le migliorie e le spese incrementative su beni di terzi (inclusi i costi di manutenzione straordinaria delle aree/beni in concessione, vedasi anche criteri di valutazione delle immobilizzazioni materiali per approfondimenti in merito ai criteri di valutazione delle manutenzioni straordinarie) sono iscritte tra le altre immobilizzazioni immateriali qualora non siano separabili dai beni stessi, altrimenti sono iscritte tra le specifiche voci delle immobilizzazioni materiali.

Le immobilizzazioni immateriali sono ammortizzate sistematicamente e la quota di ammortamento imputata a ciascun esercizio si riferisce alla ripartizione del costo sostenuto sull'intera durata di utilizzazione. L'ammortamento decorre dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso. La sistematicità dell'ammortamento è funzionale alla correlazione dei benefici attesi.

Le immobilizzazioni immateriali sono ammortizzate sulla base dei seguenti periodi e, per i beni/immobili/aree in concessione, se minore, sulla base della durata residua della concessione:

- i beni immateriali (diritti di brevetto, concessioni, licenze e marchi) sono ammortizzati nel periodo minore fra la durata legale o contrattuale e la residua possibilità di utilizzazione. La stima della vita utile dei marchi non eccede i venti anni.
- altre immobilizzazioni - migliorie su beni di terzi: sono ammortizzate nel periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della locazione/concessione, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo, se dipendente dalla Società.

L'avviamento è iscritto nell'attivo patrimoniale solo se è acquisito a titolo oneroso, ha un valore quantificabile, è costituito all'origine da oneri e costi ad utilità differita nel tempo che garantiscano quindi benefici economici futuri ed è soddisfatto il principio della recuperabilità del relativo costo.

Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento. Il processo di ammortamento inizia nel momento in cui tali valori sono riclassificati alle rispettive voci di competenza delle immobilizzazioni immateriali.

Le aliquote di ammortamento applicate sono le seguenti:

Immobilizzazioni immateriali

Aliquote di ammortamento applicate:	%
Licenze d'uso e software	50%
Marchi	10%
Altri costi pluriennali	20%
Avviamento	20%

Ricondizionamento immobili area - manutenzione straordinaria migliorativa su beni in concessione

Rifacimento pavimentazione area esterna m.cotone	10%
Migliorie isola delle chiatte + chiatta ex iri	10%
Manutenzione tetto Magazzini del Cotone	10%
Manutenzioni migliorative scale mobili e ascensori	14%
Manutenzione migliorativa Bigo	7%
Manutenzione migliorativa- impianti	15%
Manutenzione migliorativa - gru lato mare cotone	10%
Manutenzione migliorativa - Passeggiata Calata Rotonda pavimentazione	7%
Manutenzione migliorativa - Vele di colombo	15%
Manutenzione migliorativa -Cinema canalizzazione acqua piovana sale	20%
Manutenzione migliorativa - Cotone Congressi - travi lignee	10%
Manutenzione migliorativa - Centro Congressi, sostituzione rubinetti	20%
Manutenzione migliorativa - Palazzina San Giobatta - impermeabilizzazione terrazzo	10%
Manutenzione migliorativa -Tunnel pedonale Mod. 5 Magazzini del Cotone	7%
Manutenzione migliorativa - Cassa parcheggi rinnovo locali	10%
Manutenzione migliorativa - Calata Gadda ciglio banchina	10%
Manutenzione migliorativa - Edificio Millo Modulo 4 piano terra	3%
Manutenzione migliorativa - Camminamento di Ronda Murette	20%
Manutenzione migliorativa - Vetri Bolla	7%
Manutenzione migliorativa - Impianto fotovoltaico copertura Edificio Molo Vecchio	4%
Manutenzione migliorativa - Palestra Mandraccio	9%
Manutenzione migliorativa - Edificio Millo Mod. 2 e 3 1° piano	9%
Manutenzione migliorativa - Edificio Millo rinforzo pilastri	3%
Manutenzione migliorativa - Edificio Millo 2 piano Mod. 4 lavori	9%
Manutenzione migliorativa - impermeabilizzazione Autosilos	10%
Manutenzione migliorativa - Copertura Edificio Mandraccio	10%
Manutenzione migliorativa - Spina Servizi Porto Antico	20%
Manutenzione migliorativa - luci area	10%
Manutenzione migliorativa - Spina servizi Fiera	12%
Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone, Modulo 5, primo piano uffici	15%
Manutenzione migliorativa - Gru Calata Molo Vecchio	10%
Manutenzione migliorativa - Edificio Metelino 3° piano	9%
Manutenzione migliorativa - passerella pedonale Piazzale Mandraccio	7%
Manutenzione migliorativa - Palazzina San Lorenzo Consolidamento	3%
Manutenzione migliorativa -Palzzina Santa Maria Facciata nord	10%
Manutenzione migliorativa - Mura di Malapaga	20%
Manutenzione migliorativa - Tetto Centro Congressi	10%

segue - Immobilizzazioni immateriali

Manutenzione migliorativa - Edificio Millo, 3 piano, impermeabilizzazione terrazzo	10%
Manutenzione migliorativa - Acquario - Vasche oceaniche F1-T1	3%
Manutenzione migliorativa - Edificio Molo Vecchio facciate	10%
Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone, Facciata Sud,	10%
Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone Modulo 1, unità immobiliare piano terra lato mare	8%
Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone moduli 3-4 piano primo	8%
Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone, Mod.8, pareti scorrevoli	12%
Manutenzione migliorativa - Area - canalette acque bianche	20%
Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone pitturazione pipe rack	10%
Manutenzione migliorativa - Autosilo gronde interne	20%
Manutenzione migliorativa - Palazzina San Lorenzo trattamento muri magazzino	20%
Manutenzione migliorativa - Edificio Acquario facciate P1,P2, P3	10%
Manutenzione migliorativa - Palazzina San Lorenzo muretto d'attico	10%
Manutenzione migliorativa - Santa Maria piano terra	9%
Manutenzione migliorativa - Nuova Darsena Fiera - Cabina elettrica C4	15%
Manutenzione migliorativa - Edificio Millo, Mod.2-3 piano primo - interventi per locazione	9%
Manutenzione migliorativa - Edificio Molo Vecchio 13c - interventi per locazione	9%
Manutenzione migliorativa - Edificio Magazzini del Cotone, Modulo 2-3- piano primo - interventi per locazione	9%
Manutenzione migliorativa - Acquario Vasca D2T2 Mangrovie	3,64%
Manutenzione migliorativa - Edificio Molo Vecchio 8-10 - interventi per locazione	4,16%
Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone - Ristrutturazione bagni gallerie	1,89%
Manutenzione migliorativa - Area Porto Antico - Asfalti	5%
Manutenzione migliorativa - Area Porto Antico - marciapiede Gadda	5%
Manutenzione migliorativa - Area Porto Antico - gradoni esterni alla Piazza delle Feste	5%
Manutenzione migliorativa - resinatura pavimenti	10%

Le immobilizzazioni immateriali vengono rivalutate, nei limiti del loro valore recuperabile, solo nei casi in cui la legge lo preveda o lo consenta.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, rettificato dei rispettivi ammortamenti accumulati e delle eventuali svalutazioni. Il costo di acquisto è il costo effettivamente sostenuto per l'acquisizione del bene ed include anche i costi accessori. Il costo di produzione comprende tutti i costi diretti e i costi generali di produzione, per la quota ragionevolmente imputabile all'immobilizzazione, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato.

I costi di manutenzione ordinaria, relativi alle manutenzioni e riparazioni ricorrenti effettuate per mantenere i cespiti in un buono stato di funzionamento per assicurarne la vita utile prevista, la capacità e la produttività originarie, sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti.

I costi di manutenzione straordinaria, che si sostanziano in ampliamenti, ammodernamenti, sostituzioni e altri miglioramenti riferibili al bene che producono un aumento significativo e misurabile di capacità, di produttività o di sicurezza dei cespiti ovvero ne prolungano la vita utile, sono capitalizzabili nei limiti del valore recuperabile del bene. Se relativi ad aree/immobili/beni in concessione, tali manutenzioni sono classificate tra le immobilizzazioni immateriali.

I beni gratuitamente devolvibili classificati tra le immobilizzazioni materiali accolgono gli investimenti (escluse le manutenzioni straordinarie per cui si rimanda ai criteri di valutazione delle immobilizzazioni immateriali) effettuati dalla Società su aree/immobili/beni in concessione.

Gli ammortamenti sono calcolati in modo sistematico e costante, sulla base della residua possibilità di utilizzazione dei cespiti, e per i beni in concessione, se minore, sulla durata residua della stessa.

L'ammortamento decorre dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso. In applicazione del principio della rilevanza di cui all'art. 2423, comma 4, del Codice civile, e di quanto previsto dal principio contabile di riferimento, nel primo esercizio di ammortamento le aliquote sono ridotte della metà.

Il valore da ammortizzare è la differenza tra il costo dell'immobilizzazione e, se determinabile, il valore residuo al termine del periodo di vita utile che viene stimato nel momento della redazione del piano di ammortamento e rivisto periodicamente al fine di verificare che la stima iniziale sia ancora valida. L'ammortamento viene interrotto se, in seguito all'aggiornamento della stima, il presumibile valore residuo risulta pari o superiore al valore netto contabile.

Con riferimento alla possibilità prevista dalle normative conseguenti agli eventi pandemici di rivalutare le immobilizzazioni materiali, sia attraverso l'adeguamento del costo storico che attraverso la riduzione del fondo ammortamento non si è ritenuto di procedere in tal senso; questo in considerazione del fatto che la Società effettua costantemente nuovi investimenti e non è pertanto opportuno modificare le previsioni di durata residua delle immobilizzazioni già assunte in precedenti esercizi.

Le aliquote di ammortamento applicate sono le seguenti:

<u>Immobilizzazioni materiali</u>	
Aliquote di ammortamento applicate:	%
<i>SEGUE</i>	
<i>Impianti e macchinario</i>	
Impianti	15,00%
Impianti Acquario	10,00%
Macchine d'ufficio elettriche ed elettroniche	20,00%
<i>Attrezzature industriali e commerciali</i>	
	15,00%
di cui su Acquario	amm.to
di cui attrezzature ex Fiera	10,00%
<i>Altri beni</i>	
di cui altri beni:	
Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	12,00%
Arredamento	15,00%
Segnaletica	15,00%
di cui beni su area in concessione - beni complessi formati da cespiti con aliquote diverse:	
<i>Nuova vasca dei delfini - Adeguamento Via del Mare</i>	
opere strutturali	3,00%
opere architettoniche	3,00%
impianti termofluidi	10,00%
impianti elettrici e speciali	10,00%
impianti acquariologici	10,00%
Pontili in muratura Via del Mare	4,00%
Pontili nautici Via del Mare	10,00%

Segue

<u>Immobilizzazioni materiali</u>	
Aliquote di ammortamento applicate:	%
<i>SEGUE</i>	
<i>Completamento Acquario</i>	
opere civili	3,00%
vasca di acclimatazione fauna ittica	10,00%
scavi archeologici	3,00%
opere impiantistiche	amm.to
cabina elettrica	3,00%
<i>Ricondizionamento Nave Italia</i>	10,00%
<i>Pista di Pattinaggio</i>	
opere civili	3,00%
impianti diversi	10,00%
macchine ed attrezzature varie	10,00%
<i>Ristrutturazione Fontana a Velo</i>	3,00%
<i>Chiatta Polifunzionale (Teatro all'aperto - Piscina)</i>	
opere civili	3,00%
impianti e costruzione scafo	10,00%
pannelli piscina	
<i>Sistemazioni Esterne</i>	10,00%
<i>Componenti d'arredo</i>	
segnaletica area	10,00%
arredo area	10,00%
grande grafica	10,00%
automazione parcheggi	10,00%
corpi illuminanti esterni "Illuminate"	10,00%
tunnel pedonale Spina Servizi	3,00%
<i>Multisala cinematografica</i>	
opere civili	3,00%
impianti	10,00%
<i>Nautica da diporto</i>	
impianti di servizi	10,00%
cabina elettrica	3,00%
<i>Città dei Bambini</i>	
opere civili	3,44%
impianti	10,00%
elementi di esposizione	14,26%
arredo	15,00%
macchine elettroniche	20,00%
<i>Nuova Città dei Bambini - Galleria Atlantide</i>	
opere civili	3,51%
impianti	10,00%
<i>Magazzini del Cotone - Modulo 1 piano terra (ex Music Store)</i>	
opere civili	3,00%
<i>Galleria Commerciale M.M.V.</i>	
opere civili	3,00%
<i>Collegamento viario Varco Grazie/Calata Gadda</i>	4,00%
<i>Risistemazione Edificio Millo Piano Terzo</i>	
opere civili	3,00%
verande	3,00%
<i>Ristrutturazione Porta Siberia</i>	
opere civili	3,00%
impianti	10,00%
attrezzature	15,00%
<i>Recupero funzionale Camminamento di Ronda</i>	3,00%
<i>Ascensore panoramico Millo</i>	12,00%
<i>Recupero funzionale Centro Congressi</i>	15,00%
opere civili	3,00%
<i>Recupero funzionale Marina Fiera</i>	
darsenette	22,24%
revisione illuminazione Banchine E	15,38%
Banchina F	3,93%
catene di fondo	15,38%
catene di fondo anno 2023	4,08%
catene di fondo anno 2024	2,13%
pontili - strutture di ormeggio	10,00%
impianti WIFI a copertura Marina	15,00%
colonnine Darsena Fiera	10,00%
Videosorveglianza Darsena - NEXT	30,00%
macchine elettroniche Darsena	10,00%

<i>Nuova sala cinematografica autosilos</i>	
opere civili	3,00%
impianti	10,00%
Altri beni di cui beni devolvibili :	
<i>Edifici su beni di terzi</i>	3,00%
<i>Edifici su beni di terzi - 2019</i>	3,18%
<i>Edifici su beni di terzi - 2020</i>	3,28%
<i>Edifici su beni di terzi - 2021</i>	3,38%
<i>Edifici su beni di terzi - 2022</i>	3,51%
<i>Edifici su beni di terzi - 2023</i>	3,64%
<i>Edifici su beni di terzi - 2024</i>	3,39%
<i>di cui in ammortamento tecnico sulla durata della concessione :</i>	
<i>Casa della Musica</i>	1,08%
<i>Centro Civico</i>	1,08%
<i>Edificio Caffa</i>	1,08%
<i>Edificio Metelino</i>	1,08%
<i>Edificio Tabarca</i>	1,08%
<i>Tensostruttura e oneri accessori Fiera</i>	1,16%
<i>Spina servizi e oneri accessori Fiera</i>	1,71%
<i>Opere marittime in concessione Fiera</i>	0,48%

Le immobilizzazioni materiali destinate alla vendita sono riclassificate nell'attivo circolante solo se vendibili alle loro condizioni attuali, la vendita appare altamente probabile ed è previsto che si concluda nel breve termine. Tali immobilizzazioni non sono ammortizzate e sono valutate al minore tra il valore netto contabile ed il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

Le immobilizzazioni materiali obsolete e in generale quelle che non sono più utilizzate o utilizzabili nel ciclo produttivo in modo permanente non sono oggetto di ammortamento e sono valutate al minore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.

Le immobilizzazioni materiali vengono rivalutate, nei limiti del loro valore recuperabile, solo nei casi in cui la legge lo preveda o lo consenta.

Beni in leasing

Le immobilizzazioni materiali condotte in locazione finanziaria vengono iscritte nell'attivo patrimoniale al momento dell'eventuale esercizio del diritto di riscatto. Nel periodo di locazione i canoni vengono rilevati a conto economico, fra i costi della produzione, nei periodi di competenza. Nella Nota Integrativa vengono indicati gli effetti sulle voci di bilancio, sul patrimonio netto e sul risultato d'esercizio che sarebbero derivati dall'applicazione del cosiddetto "metodo finanziario".

Perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

In presenza, alla data di bilancio, di indicatori di perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali e materiali si procede alla stima del loro valore recuperabile.

Qualora il loro valore recuperabile, inteso come il maggiore tra il valore d'uso e il suo *fair value*, al netto dei costi di vendita, è inferiore al corrispondente valore netto contabile si effettua la svalutazione delle immobilizzazioni.

Quando non è possibile stimare il valore recuperabile di una singola immobilizzazione tale analisi è effettuata con riferimento alla cosiddetta "unità generatrice di flussi di cassa" (nel seguito "UGC"), ossia il più piccolo gruppo identificabile di attività che include l'immobilizzazione oggetto di valutazione e genera flussi finanziari in entrata che sono ampiamente indipendenti dai flussi finanziari in entrata generati da altre

attività o gruppi di attività. Le seguenti sono le principali aree/immobili/beni in concessione oggetto di investimenti:

1. Acquario di Genova
2. Nautica da Diporto
3. Centro Congressi
4. Ramo Fieristico
5. Cinema
6. Piscina
7. Pista di Pattinaggio su Ghiaccio
8. Casa della Musica

In relazione a tali aree, la società ha coniugato queste diverse realtà in un unico polo turistico, che ha permesso di costruire un percorso di sviluppo fortemente orientato al turismo nelle sue diverse componenti ed in particolare dal turismo congressuale a quello crocieristico e più in generale al turismo culturale. Quindi, nonostante la specificità degli investimenti effettuati in ciascuna di queste aree, data la forte interrelazione e sinergie commerciali e la coniugazione di queste aree in un unico polo turistico, l'unica UGC individuabile è l'intero polo turistico stesso.

Il valore d'uso è determinato sulla base del valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede abbiano origine dall'immobilizzazione lungo la sua vita utile, risultanti dai più recenti piani relativamente agli esercizi (2025-2027). I flussi finanziari relativi agli esercizi successivi rispetto a quelli presi a riferimento da tali piani sono determinati attraverso proiezioni degli stessi piani, facendo uso di un tasso di crescita stabile, giustificato dall'andamento aziendale degli ultimi anni.

I flussi finanziari futuri sono stimati facendo riferimento alle condizioni correnti delle immobilizzazioni e pertanto non includono i flussi in entrata o in uscita che si suppone debbano derivare da future ristrutturazioni per le quali la Società non si è ancora impegnata, o dal miglioramento o dall'ottimizzazione del rendimento dell'immobilizzazione.

Il tasso di sconto usato ai fini del calcolo del valore attuale è il tasso al lordo delle imposte che riflette le valutazioni correnti di mercato del valore temporale del denaro nonché dei rischi specifici dell'immobilizzazione per i quali le stime dei flussi finanziari futuri non sono state rettificare.

Tale tasso è stimato attraverso il costo medio ponderato del capitale della Società.

Il *fair value* è determinato prendendo a riferimento prioritariamente l'eventuale prezzo pattuito in un accordo vincolante di vendita stabilito in una libera transazione o il prezzo di mercato in un mercato attivo. Se non esiste un accordo vincolante di vendita né alcun mercato attivo, il *fair value* è determinato in base alle migliori informazioni disponibili per riflettere l'ammontare che la Società potrebbe ottenere, alla data di riferimento del bilancio, dalla vendita dell'attività in una libera transazione tra parti consapevoli e disponibili. Nel determinare tale ammontare, si considera il risultato di recenti transazioni per attività similari effettuate all'interno dello stesso settore in cui opera la Società.

Ai fini della determinazione del valore recuperabile, dal *fair value* sono sottratti i costi di vendita.

In presenza di una perdita durevole di valore, la stessa viene imputata alle altre attività, in proporzione al loro valore netto contabile.

La svalutazione per perdite durevoli di valore è ripristinata qualora siano venuti meno i motivi che l'avevano giustificata. Il ripristino di valore si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica non avesse mai avuto luogo, vale a dire tenendo conto degli ammortamenti che sarebbero stati effettuati in

assenza di svalutazione. Non è possibile ripristinare la svalutazione rilevata sull'avviamento e sugli oneri pluriennali.

Contributi pubblici commisurati al costo delle immobilizzazioni materiali (contributi in conto impianti)

I contributi in conto impianti sono somme erogate da un soggetto pubblico (Stato o enti pubblici) alla società per la realizzazione di iniziative dirette alla costruzione, riattivazione e ampliamento di immobilizzazioni materiali, commisurati al costo delle medesime. Sono contributi per i quali la società beneficiaria può essere vincolata a mantenere in uso le immobilizzazioni materiali cui essi si riferiscono per un determinato tempo, stabilito dalle norme che li concedono.

I contributi in conto impianti sono riferiti e commisurati al costo dei cespiti e come tali partecipano direttamente o indirettamente alla formazione del risultato dell'esercizio secondo il criterio della competenza.

I contributi in conto impianti sono rilevati nel momento in cui esiste una ragionevole certezza che le condizioni previste per il riconoscimento del contributo sono soddisfatte e che i contributi saranno erogati. Si iscrivono infatti in bilancio quando si tratta di contributi acquisiti sostanzialmente in via definitiva.

I contributi in conto impianti commisurati al costo delle immobilizzazioni materiali sono rilevati a conto economico con un criterio sistematico, gradualmente lungo la vita utile dei cespiti.

Tali contributi sono contabilizzati con il secondo metodo (diretto) e sono portati a riduzione del costo delle immobilizzazioni materiali cui si riferiscono. Con tale metodo sono imputati al conto economico solo gli ammortamenti determinati sul valore dell'immobilizzazione materiale al netto dei contributi.

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni e i titoli di debito destinati a permanere durevolmente nel patrimonio dell'impresa per effetto della volontà della direzione aziendale e dell'effettiva capacità della Società di detenerle per un periodo prolungato di tempo vengono classificate nelle immobilizzazioni finanziarie. Diversamente, vengono iscritte nell'attivo circolante. Il cambiamento di destinazione tra attivo immobilizzato e attivo circolante, o viceversa, è rilevato secondo i criteri valutativi specifici del portafoglio di provenienza.

La classificazione dei crediti tra le immobilizzazioni finanziarie e l'attivo circolante è effettuata in base al criterio della destinazione degli stessi rispetto all'attività ordinaria e pertanto, indipendentemente dalla scadenza, i crediti di origine finanziaria sono classificati tra le immobilizzazioni finanziarie mentre quelli di origine commerciale sono classificati nell'attivo circolante. Il criterio di valutazione dei crediti è esposto nel prosieguo.

Partecipazioni

Le partecipazioni sono valutate con il metodo del costo.

Le partecipazioni sono inizialmente iscritte al costo di acquisto o di costituzione, comprensivo dei costi accessori. I costi accessori sono costituiti da costi direttamente imputabili all'operazione, quali, ad esempio, i costi di intermediazione bancaria e finanziaria, le commissioni, le spese e le imposte.

Il valore di iscrizione delle partecipazioni si incrementa per effetto degli aumenti di capitale a pagamento o di rinuncia a crediti vantati dalla Società nei confronti delle partecipate.

Gli aumenti di capitale a titolo gratuito non incrementano il valore delle partecipazioni.

Nel caso in cui le partecipazioni abbiano subito alla data di bilancio perdite di valore ritenute durevoli, il loro valore di iscrizione viene ridotto al minor valore recuperabile, che è determinato in base ai benefici futuri che si prevede affluiranno alla Società, fino all'azzeramento del valore di carico. Nei casi in cui la Società sia obbligata a farsi carico della copertura delle perdite conseguite dalle partecipate può rendersi necessario

un accantonamento al passivo per poter far fronte, per la quota di competenza, alla copertura del deficit patrimoniale delle stesse.

Qualora negli esercizi successivi vengano meno i motivi della svalutazione effettuata, il valore della partecipazione viene ripristinato fino a concorrenza, al massimo, del costo originario.

Titoli di debito (crediti finanziari immobilizzati)

I titoli di debito sono inizialmente iscritti al costo di acquisto o di sottoscrizione, comprensivo dei costi accessori. I costi accessori sono rappresentati dai costi di transazione, vale a dire i costi marginali direttamente attribuibili all'acquisizione.

I titoli di debito sono valutati con il criterio del costo ammortizzato, salvo i casi in cui gli effetti derivanti dall'applicazione di tale criterio non siano rilevanti o i flussi di liquidità prodotti dai titoli non siano determinabili.

Nel caso di applicazione del criterio del costo ammortizzato, i costi di transazione, le eventuali commissioni e ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono inclusi nel calcolo del costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo, il cui tasso è calcolato al momento della rilevazione iniziale del titolo e mantenuto nelle valutazioni successive salvo i casi di interessi contrattuali variabili e parametrati ai tassi di mercato.

Alla chiusura di ogni esercizio, il valore dei titoli valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri attesi, sottratte anche le eventuali perdite durevoli di valore, scontati al tasso di interesse effettivo.

La perdita durevole di valore 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 previsti dal contratto.

L'importo della perdita di valore alla data di bilancio è pari alla differenza fra il valore contabile in assenza di riduzione di valore e il valore attuale dei flussi finanziari futuri stimati, ridotti degli importi che si stima di non incassare, determinato utilizzando il tasso di interesse effettivo originario.

Qualora vengano meno le ragioni che avevano indotto a rettificare il valore di libro dei titoli, si procede al ripristino di valore del titolo nei limiti del costo ammortizzato determinato in assenza della svalutazione precedentemente apportata.

Il costo di iscrizione dei titoli immobilizzati non valutati al costo ammortizzato viene rettificato se il titolo alla data di chiusura dell'esercizio risulta durevolmente di valore inferiore al valore di costo.

Qualora vengano meno le ragioni che avevano indotto a rettificare il valore di libro dei titoli, si procede al ripristino di valore del titolo fino a concorrenza, al massimo, del costo originario, tenendo conto degli eventuali scarti o premi di sottoscrizione/negoiazione maturati.

Rimanenze

Le rimanenze di magazzino sono inizialmente iscritte al costo di acquisto o di produzione e successivamente valutate al minore tra il costo ed il corrispondente valore di realizzazione desumibile dal mercato.

Per costo di acquisto si intende il prezzo effettivo di acquisto più gli oneri accessori. Il costo di acquisto dei materiali include, oltre al prezzo del materiale, anche i costi di trasporto, dogana, altri tributi e gli altri costi direttamente imputabili a quel materiale. I resi, gli sconti commerciali, gli abbuoni e premi sono portati in diminuzione dei costi.

Per costo di produzione si intendono tutti i costi diretti ed i costi indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al prodotto relativa al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato, considerati sulla base della capacità produttiva normale.

Il metodo di determinazione del costo adottato per i beni fungibili è il FIFO.

Sono oggetto di svalutazione le rimanenze di magazzino il cui valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato è minore del relativo valore contabile.

Se vengono meno, in tutto o in parte, i presupposti della svalutazione per effetto dell'aumento del valore di realizzazione desumibile dal mercato, la rettifica di valore effettuata è annullata nei limiti del costo originariamente sostenuto.

Crediti

I crediti iscritti in bilancio rappresentano diritti ad esigere, ad una scadenza individuata o individuabile, ammontare fissi o determinabili di disponibilità liquide, o di beni/servizi aventi un valore equivalente, da clienti o da altri soggetti.

I crediti originati dalla vendita di beni e prestazioni di servizi sono rilevati secondo i requisiti indicati nel paragrafo di commento relativo ai ricavi.

I crediti che si originano per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi sono iscrivibili in bilancio se sussiste "titolo" al credito, vale a dire se essi rappresentano effettivamente un'obbligazione di terzi verso la Società.

I crediti sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D.lgs. 139/2015, la Società ha usufruito della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione a tutti i crediti sorti anteriormente al 1° gennaio 2016.

Tali crediti sono inizialmente iscritti al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi e sono successivamente valutati sempre al valore nominale più gli interessi calcolati al tasso di interesse nominale, dedotti gli incassi ricevuti per capitale e interessi e al netto delle svalutazioni stimate e delle perdite su crediti contabilizzate per adeguare il credito valore di presumibile realizzo.

Sconti e abbuoni di natura finanziaria, che non hanno concorso alla determinazione del valore di presumibile realizzo in quanto non prevedibili al momento della rilevazione iniziale del credito, sono rilevati al momento dell'incasso come oneri di natura finanziaria.

Nel caso di applicazione del criterio del costo ammortizzato, il valore di iscrizione iniziale è rappresentato dal valore nominale del credito, salvo quando si renda necessaria l'attualizzazione come descritto nel seguito, al netto di tutti i premi, gli sconti, gli abbuoni ed include gli eventuali costi direttamente attribuibili alla transazione che ha generato il credito.

I costi di transazione, le eventuali commissioni e ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono inclusi nel calcolo del costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo, il cui tasso è calcolato al momento della rilevazione iniziale del credito e mantenuto nelle valutazioni successive, salvo i casi di interessi contrattuali variabili e parametrati ai tassi di mercato.

Alla chiusura di ogni esercizio, il valore dei crediti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri, sottratte anche le svalutazioni al valore di presumibile realizzo, scontati al tasso di interesse effettivo.

Sconti e abbuoni di natura finanziaria, che non hanno concorso al computo del costo ammortizzato in quanto non prevedibili al momento della rilevazione iniziale del credito, sono rilevati al momento dell'incasso come oneri di natura finanziaria.

I crediti commerciali con scadenza oltre i 12 mesi dal momento della rilevazione iniziale, senza corrisponsione di interessi o con interessi contrattuali significativamente diversi dai tassi di interesse di mercato, ed i relativi ricavi, si rilevano inizialmente al valore determinato attualizzando i flussi finanziari futuri al tasso di interesse di mercato. La differenza tra il valore di rilevazione iniziale del credito così determinato e il valore a termine deve essere rilevata a conto economico come provento finanziario lungo la durata del credito utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo.

In presenza di crediti finanziari, la differenza fra le disponibilità liquide erogate ed il valore attuale dei flussi finanziari futuri, determinato utilizzando il tasso di interesse di mercato, è rilevata tra gli oneri o proventi finanziari del conto economico al momento della rilevazione iniziale, salvo che la sostanza dell'operazione o del contratto non inducano ad attribuire a tale componente una diversa natura e quindi un diverso trattamento contabile.

Con riferimento al valore di presumibile realizzo, il valore contabile dei crediti è rettificato tramite un fondo svalutazione per tenere conto della probabilità che i crediti abbiano perso valore. A tal fine sono considerati indicatori, sia specifici, sia in base all'esperienza e ogni altro elemento utile, che facciano ritenere probabile una perdita di valore dei crediti. La stima del fondo svalutazione crediti avviene tramite l'analisi dei singoli crediti individualmente significativi e a livello di portafoglio per i restanti crediti, determinando le perdite che si presume si dovranno subire sui crediti in essere alla data di bilancio.

Nel caso di applicazione del costo ammortizzato, l'importo della svalutazione è pari alla differenza tra il valore contabile e il valore dei flussi finanziari futuri stimati, ridotti degli importi che si prevede di non incassare, attualizzato al tasso di interesse effettivo originario del credito.

L'accantonamento al fondo svalutazione dei crediti assistiti da garanzie tiene conto degli effetti relativi all'escussione di tali garanzie.

Con riferimento ai crediti assicurati, l'accantonamento si limita alla quota non coperta dall'assicurazione, solo se vi è la ragionevole certezza del riconoscimento dell'indennizzo.

I crediti vengono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito sono estinti oppure quando la titolarità dei diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito è trasferita e con essa sono trasferiti sostanzialmente tutti i rischi inerenti il credito. Ai fini della valutazione del trasferimento dei rischi si tengono in considerazione tutte le clausole contrattuali.

Quando il credito viene cancellato dal bilancio in presenza delle condizioni sopra esposte, la differenza fra il corrispettivo e il valore contabile del credito al momento della cessione è rilevata a conto economico come perdita su crediti, salvo che il contratto di cessione non consenta di individuare altre componenti economiche di diversa natura, anche finanziaria.

I crediti oggetto di cessione per i quali non sono stati trasferiti sostanzialmente tutti i rischi rimangono iscritti in bilancio e sono assoggettati alle regole generali di valutazione sopra indicate. L'anticipazione di una parte del corrispettivo pattuito da parte del cessionario trova contropartita nello stato patrimoniale quale debito di natura finanziaria.

Disponibilità liquide

Rappresentano i saldi attivi dei depositi bancari e postali, gli assegni, nonché il denaro e i valori in cassa alla chiusura dell'esercizio. I depositi bancari e postali e gli assegni sono valutati al presumibile valore di realizzo, il denaro e i valori bollati in cassa al valore nominale mentre le disponibilità in valuta estera sono valutate al cambio in vigore alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi e passivi

I ratei attivi e passivi rappresentano rispettivamente quote di proventi e di costi di competenza dell'esercizio che avranno manifestazione finanziaria in esercizi successivi.

I risconti attivi e passivi rappresentano rispettivamente quote di costi e di proventi che hanno avuto manifestazione finanziaria nel corso dell'esercizio o in precedenti esercizi ma che sono di competenza di uno o più esercizi successivi.

Sono pertanto iscritti in tali voci soltanto quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo fisico o economico.

Alla fine di ciascun esercizio sono verificate le condizioni che ne hanno determinato la rilevazione iniziale e, se necessario, sono apportate le necessarie rettifiche di valore. In particolare, oltre al trascorrere del tempo, per i ratei attivi è considerato il valore presumibile di realizzazione mentre per i risconti attivi è considerata la sussistenza del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti.

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 contabili sono commentati nelle rispettive sezioni.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri rappresentano passività di natura determinata, certe o probabili, con data di sopravvenienza o ammontare indeterminati. In particolare, i fondi per rischi rappresentano passività di natura determinata ed esistenza probabile, i cui valori sono stimati, mentre i fondi per oneri rappresentano passività di natura determinata ed esistenza certa, stimate nell'importo o nella data di sopravvenienza, connesse a obbligazioni già assunte alla data di bilancio, ma che avranno manifestazione numeraria negli esercizi successivi.

Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti prioritariamente nelle voci di conto economico delle pertinenti classi, prevalendo il criterio della classificazione per natura dei costi. L'entità degli accantonamenti ai fondi è misurata facendo riferimento alla miglior stima dei costi, ivi incluse le spese legali, ad ogni data di bilancio e non è oggetto di attualizzazione. Peraltro, in presenza di un fondo per oneri, il processo di stima può tenere in considerazione l'orizzonte temporale di riferimento se è possibile operare una stima ragionevolmente attendibile dell'esborso connesso all'obbligazione e della data di sopravvenienza e quest'ultima è così lontana nel tempo da rendere significativamente diverso il valore attuale dell'obbligazione e la passività stimata al momento dell'esborso.

Qualora nella misurazione degli accantonamenti si pervenga alla determinazione di un campo di variabilità di valori, l'accantonamento rappresenta la miglior stima fattibile tra i limiti massimi e minimi del campo di variabilità dei valori.

Il successivo utilizzo dei fondi è effettuato in modo diretto e solo per quelle spese e passività per le quali i fondi erano stati originariamente costituiti. Le eventuali differenze negative o le eccedenze rispetto agli oneri effettivamente sostenuti sono rilevate a conto economico in coerenza con l'accantonamento originario.

I fondi rischi per cause in corso riguardano controversie giudiziarie e/o situazioni di contenzioso.

In tali situazioni, ove un esito sfavorevole del contenzioso sia ritenuto probabile, è ragionevole prevedere che si debbano sostenere costi ed oneri per risarcimenti giudiziali o transattivi delle liti in corso. Occorre, inoltre, tener conto che i tempi per la definizione del contenzioso possono essere lunghi, e, pertanto, si rende necessario tenere conto di tale circostanza nella stima delle relative spese legali e processuali. Detta stima è effettuata alla fine di ciascun esercizio in cui il contenzioso è in essere, sulla base di una adeguata conoscenza delle situazioni specifiche, dell'esperienza passata e di ogni altro elemento utile, inclusi i pareri di esperti (inclusi i consulenti legali), che permetta di tenere in adeguato conto il prevedibile evolversi del contenzioso. Nel caso in cui l'eventualità che l'esito sfavorevole del contenzioso sia ritenuto solo possibile, di dette situazioni viene data unicamente informativa in nota integrativa. Nel caso in cui tale rischio fosse invece ritenuto remoto, in questa ipotesi, non è fornita l'informativa in nota integrativa.

I fondi rischi di eventuali contestazioni da parte di terzi sono relativi a situazioni/eventi che hanno promosso contestazione da parte di terzi nei confronti della Società.

In tali situazioni, viene stimato il potenziale costo e si effettuerà il relativo accantonamento applicando i criteri di misurazione indicati nei paragrafi relativi ai fondi rischi per cause in corso.

Nel caso in cui l'eventualità che vengano promosse contestazioni ed i correlati rischi di perdita siano ritenuti solo possibili, di dette situazioni viene data unicamente informativa in nota integrativa.

Potrebbe accadere che l'eventualità di una futura contestazione per inadempienza sia ritenuta remota (si stima, ad esempio, che la controparte non abbia sofferto un danno significativo). In questa ipotesi, non è fornita l'informativa in nota integrativa.

Trattamento di fine rapporto

Il trattamento di fine rapporto (TFR) rappresenta la prestazione cui il lavoratore subordinato ha diritto in ogni caso di cessazione del rapporto di lavoro, ai sensi dell'art. 2120 del Codice Civile e tenuto conto delle modifiche normative apportate dalla Legge 296/2006. Esso corrisponde al totale delle indennità maturate, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo, al netto degli acconti erogati e delle anticipazioni parziali erogate in forza di contratti collettivi o individuali o di accordi aziendali per le quali non ne è richiesto il rimborso.

La passività per TFR è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi in cui alla data di bilancio fosse cessato il rapporto di lavoro. Gli importi di TFR relativi a rapporti di lavoro cessati alla data di bilancio e il cui pagamento viene effettuato nell'esercizio successivo sono classificati tra i debiti.

Debiti

I debiti sono passività di natura determinata ed esistenza certa che rappresentano obbligazioni a pagare ammontare fissi o determinabili di disponibilità liquide a finanziatori, fornitori e altri soggetti. La classificazione dei debiti tra le varie voci di debito è effettuata sulla base della natura (o dell'origine) degli stessi rispetto alla gestione ordinaria a prescindere dal periodo di tempo entro cui le passività devono essere estinte.

I debiti originati da acquisti di beni sono rilevati quando il processo produttivo dei beni è completato e si è verificato il passaggio sostanziale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento il

trasferimento di rischi e benefici. I debiti relativi a servizi sono rilevati quando i servizi sono ricevuti, vale a dire quando la prestazione è stata effettuata. I debiti di finanziamento e quelli sorti per ragioni diverse dall'acquisizione di beni e servizi sono rilevati quando sorge l'obbligazione della Società al pagamento verso la controparte. I debiti per gli acconti da clienti sono iscritti quando sorge il diritto all'incasso dell'acconto.

I debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D.lgs. 139/2015, la Società ha usufruito della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione a tutti i debiti sorti anteriormente al 1° gennaio 2016.

Tali debiti sono inizialmente iscritti al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi e sono successivamente valutati sempre al valore nominale più gli interessi passivi calcolati al tasso di interesse nominale, dedotti i pagamenti per capitale e interessi.

In presenza di estinzione anticipata, la differenza fra il valore contabile residuo del debito e l'esborso relativo all'estinzione è rilevata nel conto economico fra i proventi/oneri finanziari.

Sconti e abbuoni di natura finanziaria, che non hanno concorso alla determinazione del valore iniziale di iscrizione in quanto non prevedibili al momento della rilevazione iniziale del debito, sono rilevati al momento del pagamento come proventi di natura finanziaria.

Nel caso di applicazione del criterio del costo ammortizzato, il valore di iscrizione iniziale è rappresentato dal valore nominale del debito, salvo quando si renda necessaria l'attualizzazione come descritto nel seguito, al netto dei costi di transazione e di tutti i premi, gli sconti, gli abbuoni direttamente derivanti dalla transazione che ha generato il debito.

I costi di transazione, le commissioni attive e passive iniziali, le spese e gli aggi e disaggi di emissione e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono inclusi nel calcolo del costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo, il cui tasso è calcolato al momento della rilevazione iniziale del debito e mantenuto nelle valutazioni successive, salvo i casi di interessi contrattuali variabili e parametrati ai tassi di mercato.

Alla chiusura di ogni esercizio, il valore dei debiti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo.

In presenza di estinzione anticipata, la differenza fra il valore contabile residuo del debito e l'esborso relativo all'estinzione è rilevata nel conto economico fra i proventi/oneri finanziari.

Sconti e abbuoni di natura finanziaria, che non hanno concorso al computo del costo ammortizzato in quanto non prevedibili al momento della rilevazione iniziale del debito, sono rilevati al momento del pagamento come proventi di natura finanziaria.

I debiti commerciali con scadenza oltre i 12 mesi dal momento della rilevazione iniziale, senza corresponsione di interessi o con interessi contrattuali significativamente diversi dai tassi di interesse di mercato, ed i relativi costi, sono rilevati inizialmente al valore determinato attualizzando i flussi finanziari futuri al tasso di interesse di mercato. La differenza tra il valore di rilevazione iniziale del debito così determinato e il valore a termine è rilevata a conto economico come onere finanziario lungo la durata del debito utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo.

In presenza di debiti finanziari, la differenza fra le disponibilità liquide ricevute ed il valore attuale dei flussi finanziari futuri, determinato utilizzando il tasso di interesse di mercato, è rilevata tra i proventi o gli oneri finanziari del conto economico al momento della rilevazione iniziale, salvo che la sostanza dell'operazione o del contratto non inducano ad attribuire a tale componente una diversa natura e quindi un diverso trattamento contabile.

I debiti sono eliminati in tutto o in parte dal bilancio quando l'obbligazione contrattuale e/o legale risulta estinta per adempimento o altra causa, o trasferita.

Ricavi e costi

A partire dall'inizio del presente esercizio la Società ha applicato il nuovo principio contabile OIC 34 "Ricavi", emanato nel mese di aprile 2023 dall'Organismo Italiano di Contabilità ed entrato in vigore per i bilanci relativi agli esercizi aventi inizio dal 1° gennaio 2024 o da data successiva. Il principio trova applicazione a tutte le transazioni che comportano l'iscrizione di ricavi derivanti dalla vendita di beni e dalla prestazione di servizi indipendentemente dalla loro classificazione nel conto economico. Sono esclusi dall'ambito di applicazione del nuovo principio i lavori in corso su ordinazione e alcune specifiche fattispecie di ricavi.

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri sono iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi, nel rispetto dei principi di competenza e di prudenza. I ricavi per operazioni di vendita di beni sono rilevati quando il processo produttivo dei beni è stato completato e lo scambio è già avvenuto, ovvero si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento il trasferimento di rischi e benefici. I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati quando il servizio è reso, ovvero la prestazione è stata effettuata.

I ricavi relativi alla gestione immobiliare sono rilevati per competenza sulla base dei contratti in essere con le relative controparti. Nel caso in cui il corrispettivo sia relativo a periodi relativi a più esercizi, la quota relativa all'esercizio successivo viene sospesa tra i risconti passivi (a cui si rimanda per maggiori informazioni). In particolare, i ricavi relativi all'Acquario di Genova sono determinati sulla base del contratto definito con il gestore dello stesso, il cui corrispettivo è in parte in misura fissa ed in parte in misura variabile sulla parte del volume d'affari eccedente gli euro 15 milioni.

I ricavi relativi alla gestione dei parcheggi sono rilevati per competenza sulla base delle risultanze dei corrispettivi derivanti dalle stazioni automatiche di monitoraggio delle soste, mentre per gli abbonamenti, sulla base dei canoni stabiliti contrattualmente. Per quanto riguarda gli stanziamenti a fine esercizio, sono presi in considerazione solo i corrispettivi risultanti dalle stazioni automatiche di monitoraggio delle soste, pagati fino alla mezzanotte del 31 dicembre.

I ricavi per la gestione del Centro Congressi derivano dai contratti stabiliti con gli utilizzatori dello stesso, sulla base del numero di eventi (convegni, manifestazioni, ecc.).

I ricavi per la gestione della divisione fieristica derivano dai contratti stabiliti con gli utilizzatori della stessa, sulla base degli eventi organizzati nell'anno e dei canoni relativi allo stesso periodo per la gestione diretta della "Darsena" e delle aree acquisite con il conferimento.

Come stabilito dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 1127 del 18 Novembre 2004 il canone annuale di concessione a carico della Società, per tutte le aree attualmente in concessione dalla Pubblica Amministrazione, è stabilito nella misura pari al 50% dell'utile dell'esercizio precedente come risultante dal conto economico della Società per tale precedente esercizio.

Nei casi di applicazione del metodo del costo ammortizzato, gli interessi sono rilevati in base al criterio dell'interesse effettivo.

Gli altri oneri finanziari sono rilevati per un importo pari a quanto maturato nell'esercizio.

Gli elementi di ricavo o di costo di entità o incidenza eccezionali sono commentati in un apposito paragrafo della presente Nota Integrativa.

Imposte sul reddito

Le imposte correnti sono calcolate sulla base di una realistica previsione del reddito imponibile dell'esercizio, determinato secondo quanto previsto dalla legislazione fiscale, e applicando le aliquote d'imposta vigenti alla data di bilancio. Il relativo debito tributario è rilevato nello stato patrimoniale al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e dei crediti d'imposta compensabili e non richiesti a rimborso; nel caso in cui gli acconti versati, le ritenute ed i crediti eccedano le imposte dovute viene rilevato il relativo credito tributario. I crediti e i debiti tributari sono valutati secondo il criterio del costo ammortizzato, salvo i casi in cui siano esigibili entro 12 mesi.

Le imposte sul reddito differite e anticipate sono calcolate sull'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee esistenti tra i valori delle attività e delle passività determinati con i criteri di valutazione civilistici ed il loro valore riconosciuto ai fini fiscali, destinate ad annullarsi negli esercizi successivi.

Le imposte sul reddito differite e anticipate sono rilevate nell'esercizio in cui emergono le differenze temporanee e sono calcolate applicando le aliquote fiscali in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverseranno, qualora tali aliquote siano già definite alla data di riferimento del bilancio, diversamente sono calcolate in base alle aliquote in vigore alla data di riferimento del bilancio.

Le imposte anticipate sulle differenze temporanee deducibili e sul beneficio connesso al riporto a nuovo di perdite fiscali sono rilevate e mantenute in bilancio solo se sussiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero, attraverso la previsione di redditi imponibili o la disponibilità di sufficienti differenze temporanee imponibili negli esercizi in cui le imposte anticipate si riverseranno.

Un'attività per imposte anticipate non contabilizzata o ridotta in esercizi precedenti, in quanto non sussistevano i requisiti per il suo riconoscimento o mantenimento in bilancio, è iscritta o ripristinata nell'esercizio in cui sono soddisfatti tali requisiti.

Nello stato patrimoniale le imposte differite e anticipate sono compensate quando ne ricorrono i presupposti (possibilità e intenzione di compensare), il saldo della compensazione è iscritto nelle specifiche voci dell'attivo circolante, se attivo, e dei fondi per rischi e oneri, se passivo.

In nota integrativa è presentato un prospetto delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi addebitati o accreditati a conto economico o a patrimonio netto e le voci escluse dal calcolo nonché l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzate in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e l'ammontare delle imposte non ancora contabilizzato.

Fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che evidenziano condizioni già esistenti alla data di riferimento del bilancio e che richiedono modifiche ai valori delle attività e passività, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, sono rilevati in bilancio, in conformità al postulato della competenza, per riflettere l'effetto che tali eventi comportano sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico alla data di chiusura dell'esercizio.

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che indicano situazioni sorte dopo la data di bilancio, che non richiedono variazione dei valori di bilancio, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, in quanto di competenza dell'esercizio successivo, non sono rilevati nei prospetti del bilancio ma sono illustrati in nota integrativa, se ritenuti rilevanti per una più completa comprensione della situazione societaria.

Il termine entro cui il fatto si deve verificare perché se ne tenga conto è la data di redazione del progetto di bilancio da parte degli Amministratori, salvo i casi in cui tra tale data e quella prevista per l'approvazione del bilancio da parte dell'Assemblea si verifichino eventi tali da avere un effetto rilevante sul bilancio.

Attivo

Crediti verso Soci per versamenti ancora dovuti

La voce accoglie il credito Vs. i Soci per il capitale sottoscritto non ancora versato. Alla data del 31.12.2024 il saldo ammonta a euro 203 mila ed è rappresentato dal capitale sottoscritto e non ancora versato dal Socio Autorità di Sistema del Mar Ligure Occidentale. I Soci, in data 15.03.2022, avevano deliberato un aumento di capitale fino a 7.500 mila, per permettere alla Società di realizzare gli investimenti previsti nel piano, asseverato, a medio termine 21-25 a loro presentato. Dopo una serie di modifiche apportate alla delibera originaria, attraverso successive Assemblee Straordinarie, il termine per la sottoscrizione della parte proporzionale dell'aumento è spirato alla data del 31.12.2022, e quello per esercitare l'opzione è spirato al 30.06.2023. Alla data del 31.12.2024 l'aumento di capitale risulta sottoscritto per euro 6.371 mila.

Nel corso del febbraio 2025 anche la quota di capitale sociale sottoscritta da Autorità di Sistema del Mar Ligure Occidentale è stata interamente versata.

Si rimanda per un approfondito dettaglio al commento della voce Capitale Sociale.

Immobilizzazioni immateriali

Licenze e marchi

Le "Licenze e marchi", sono costituiti:

- "Licenze d'uso"
- "Marchi"

Le "Licenze d'uso" sono costituite da programmi applicativi.















Il valore netto di euro 31 mila è costituito da un originario costo storico ancora da ammortizzare al 31.12.2024 di euro 91 mila ammortizzato per euro 60 mila. L'incremento dell'anno pari a euro 43 mila è relativo ad integrazioni di gestionali presenti in azienda, all'acquisto del nuovo programma di gestione dei Concorsi legato alla manifestazione Euroflora 2025 e all'entrata in funzione dell'applicativo per la gestione del budget.
















Nell'anno le immobilizzazioni completamente ammortizzate alla data del 31.12.2023 sono state giro contate ai fondi rispettivi per euro 16 mila. In linea con l'obsolescenza tecnologica crescente dei principali programmi applicativi le licenze d'uso risultano essere ammortizzate in due anni.

I "Marchi" sono costituiti dalla registrazione dei marchi di proprietà della Società quali Porto Antico, Cotone Congressi, Magazzini del Cotone, Città dei Bambini, Festa dello Sport, In scala, CioKiamo, Guitar Festival, Acquario di Genova, PortoAnticoEstateSpettacolo e WeportTV, Cine&Comics Festival e del marchio La festa dei Mondì e dai marchi acquisiti nel conferimento del ramo Fiera di cui si dà dettaglio nella tabella seguente.

Il costo storico di complessivi euro 24 mila risulta essere ammortizzato al 31.12.2024 per euro 14 mila.

	MARCHI RICEVUTI NEL CONFERIMENTO	
1	ABCD	
2	AMUSEMENT EXPO EUROPE	
3	ANTIQUA	
4	AUTOSTORY	
5	BIBE	
6	BORSA DEL TURISMO NAUTICO	
7	BORSA DEL TURISMO SCOLASTICO v1	
8	BORSA DEL TURISMO SCOLASTICO v2	
9	CAKEAWAY	
10	CPEXPO v1	
11	CPEXPO v2	
12	DE-BUILD	
13	DEBUTTO (VERBALE)	
14	ECO ACQUA (VERBALE)	
15	EUROFLORA (BAMBINO SU FIORE)	
16	EUROFLORA (INTERNAZIONALE - USA)	
17	EUROFLORA (VERBALE)	
18	EUROFLORA (VERBALE)	
	EUROFLORA (INTERNAZIONALE - EUROPA + ALTRI)	
19	EUROFLORA - VERBALE (INTERNAZIONALE)	
20	EUROFLORA (ITALIA)	
21	EUROFLORA (ITALIA)	
22	EXPO DE.CO.	
23	FIERA DI GENOVA (B/N)	
24	FIERA DI GENOVA (STORICO)	
25	FIERA DI GENOVA (VERBALE)	

	MARCHI RICEVUTI NEL CONFERIMENTO	
	(SEGUE)	
26	FIORARTE	
27	FISHING PROOF (VERBALE)	
28	FLORTEC-FLORCASA v1	
29	FLORTEC-FLORCASA v2	
30	MOTOSTORY	
31	HOSPITALITY v1	
32	HOSPITALITY v2	
33	INTERNATIONAL ICC CONTRACT	
34	IDEANEVE	
35	INTERACTIVE PLANET	
36	INTERFOOD	
37	LIBRIDINE (VERBALE)	
38	LIBRIDINE	
39	LOB	
40	MIOBAR	
41	MOSTRA INTERNAZIONALE DELLA SALDATURA	
42	NATALIDEA v1	
43	NATALIDEA v2	
44	NATALIDEA v3	
45	NUOVA	
46	ORIENTAMENTI	
47	PINNA E MASCHERA	
48	PIU'MENU' EXPO	
49	PREZZO FIERA (VERBALE)	
50	PRIMAVERA	

	MARCHI RICEVUTI NEL CONFERIMENTO	
	(SEGUE)	
51	SALIM	
52	SALONE DELLE IDENTITA' TERRITORIALI	
53	SALONE NAUTICO V1 (CL. Varie)	
54	SALONE NAUTICO V1 (CL. 35)	
55	SALONE NAUTICO V1 (INTERNAZIONALE CL. 35)	
56	SALONE NAUTICO V2 (INTERNAZIONALE - USA)	
57	SALONE NAUTICO V2 (INTERNAZIONALE - EUROPA)	
58	SALONE NAUTICO V2 (ITA)	
59	SALONE NAUTICO V3 (INTERNAZIONALE - USA)	
60	SALONE NAUTICO V3 (INTERNAZIONALE - EUROPA)	
61	SALONE NAUTICO V3 (ITA)	
62	SALONE NAUTICO (VERBALE)	
63	SALONE NAUTICO INTERNAZIONALE (VERBALE)	
64	SAPORE DI MARE	
65	SER	
66	STREET FOOD ON THE SEA	
67	TEBIO	
68	TECH TRADE (VERBALE)	
69	TECH TRADE	
70	TECN HOTEL HOSPITALITY	
71	TECN HOTEL	
72	TECNO CLASSI (VERBALE)	
73	TED v1	
74	TED v2	
75	TUTTANTICO	

Avviamento

La voce "Avviamento" è stata iscritta a seguito del conferimento del ramo d'azienda Fiera di Genova, lo stesso è stato valorizzato dall'esperto indipendente Eudoxia S.r.l. per l'acquisizione del comparto denominato Piccola Darsena. Ai sensi del comma 6 dell'articolo 2426 cod. civ. è stato iscritto con il consenso del collegio sindacale, nell'esercizio 2019, per un valore di euro 904 mila. Si è attesa una vita utile dal bene di 5 anni risultando al 31.12.2023 completamente ammortizzato.

Nel corso dell'anno 2020 si è optato per il riallineamento dei valori fiscali con quelli civili. Detta operazione ha comportato la corresponsione, nel triennio 2021-2023, di un'imposta sostitutiva pari ad euro 16 mila. La deducibilità fiscale dei valori riallineati è stata modificata nel 2021 diminuendo la convenienza fiscale dell'operazione portando la detraibilità da 18 anni a 50 anni. La Società ha comunque deciso di mantenere la scelta espressa nel 2020.

Stante detto riallineamento, si è proceduto a vincolare al regime di sospensione d'imposta, una riserva libera per l'importo corrispondente al valore riallineato al netto dell'imposta sostitutiva (euro 526 mila).

Nell'anno in corso si è proceduto a girocontare il fondo al cespite.

Immobilizzazioni immateriali in corso

La voce "Immobilizzazioni in corso" è valorizzata per un importo di euro 917 mila e comprende i lavori in corso relativi alla manutenzione straordinaria migliorativa relativa alle Vasche dell'Acquario (euro 400 mila) l'applicazione "iSee-22" relativa ad un sistema di prevenzione e identificazione anomalie (euro 30 mila). I decrementi sono dovuti all'entrata in funzione della manutenzione straordinaria migliorativa dell'isola delle chiatte (euro 1.370 mila) altre e diverse per un totale di euro 23 mila.

Altre

La voce comprende:

- "Altri costi pluriennali"
 - "Ricondizionamento immobili area"
- L'immobilizzazione "Altri costi pluriennali" il cui valore netto contabile alla data del 31.12.2024 ammonta a euro 77 mila, risulta ammortizzata per euro 103 mila.
L'ammortamento dell'anno è pari a euro 36 mila, concorrendo ai costi d'esercizio in 5 anni. Non si rileva incremento.
- Il "Ricondizionamento immobili area" è costituito da spese di manutenzione straordinaria migliorativa effettuata su beni di terzi, classificate, in linea con principi contabili dei Dottori Commercialisti, nelle immobilizzazioni immateriali, come meglio dettagliato:
- manutenzione straordinaria relativa al rifacimento della pavimentazione dell'area esterna dei Magazzini del Cotone il cui valore netto contabile al 31.12.2024 risulta completamente ammortizzato.
 - manutenzione straordinaria migliorativa relativa al carenaggio della chiatta posizionata nello specchio acqueo antistante Piazza delle Feste, è iscritta al 31.12.2024 ad un valore netto contabile di euro 1.396 mila, il cui originario costo storico di euro 1.661 mila, risulta ammortizzato per euro 265 mila.

L'immobilizzazione partecipa ai costi d'esercizio per euro 96 mila, secondo un piano di ammortamento in 10 anni. L'incremento è legato all'entrata in funzione della manutenzione migliorativa come sopra evidenziato.

- manutenzione straordinaria migliorativa relativa al tetto dei Magazzini del Cotone, incrementata nel corso dell'esercizio per 12 mila euro registra un costo storico complessivo alla data del 31.12.2024 di euro 208 mila. Partecipa ai costi d'esercizio secondo un piano di ammortamento in 10 anni, la quota di ammortamento dell'anno è pari a euro 20 mila.
- manutenzione straordinaria migliorativa scale mobili e ascensori presenti negli edifici in concessione ha avuto pari incrementi e diminuzioni mantenendo un costo storico al 31.12.2024 di euro 341 mila. Partecipa ai costi d'esercizio, secondo un piano di ammortamento di 7 anni, per euro 40 mila. Nell'anno le manutenzioni straordinarie completamente ammortizzate alla data del 31.12.2023 sono state giro contate ai fondi rispettivi per euro 41 mila.
- manutenzione straordinaria migliorativa Bigo è riferita alla macchina di trazione, ai componenti elettromeccanici e al completo ammodernamento del sistema di controllo. Il costo storico complessivo alla data del 31.12.2024 è di euro 684 mila e registra un incremento di euro 27 mila rispetto all'esercizio precedente. Partecipa ai costi d'esercizio con una quota di ammortamento pari a euro 45 mila.
- manutenzione straordinaria migliorativa impianti iscritta per un complessivo costo storico di euro 1.833 mila è ammortizzata al 31.12.2024 per euro 629 mila. Nell'anno in corso si è registrato un incremento di euro 934 mila. La quota di ammortamento dell'anno pari a euro 187 mila corrisponde ad una percentuale a regime del 15% annuo. Nell'anno le manutenzioni straordinarie completamente ammortizzate alla data del 31.12.2023 sono state giro contate ai fondi rispettivi per euro 41 mila.
- manutenzione straordinaria migliorativa pavimentazione del parcheggio di Calata Rotonda iscritta nel 2016 fino alla concorrenza di euro 40 mila risulta alla data del 31.12.2024 completamente ammortizzata.
- manutenzione straordinaria migliorativa Vele di Colombo iscritta nel corso del 2010 ed incrementata fino alla concorrenza di un importo di euro 111 mila ed ammortizzata al 31.12.2024 per euro 70 mila secondo un piano di ammortamento del 15%, ha partecipato ai costi dell'esercizio per euro 15 mila.
- manutenzione straordinaria migliorativa canalizzazione acqua piovana del cinema iscritta nel 2011, risulta avere un costo storico complessivo, alla data del 31.12.2024, di euro 7 mila. Alla stessa data risulta ammortizzata per euro 4 mila secondo un piano di ammortamento in 5 anni. Nel corso dell'esercizio la manutenzione straordinaria completamente ammortizzata alla data del 31.12.2023 (euro 35 mila) è stata giro contata al fondo di riferimento;
- manutenzione straordinaria migliorativa travi lignee del Cotone Congressi iscritta nel corso del 2011 ed incrementata nel 2012, nel 2013 e nel 2015 risulta completamente ammortizzata alla data del 31.12.2024 come la manutenzione straordinaria migliorativa rubinetti Centro Congressi e l'impermeabilizzazione terrazzo Palazzina San Giobatta che hanno partecipato ai costi dell'esercizio per euro 0,7 mila euro.
- manutenzione straordinaria migliorativa realizzazione tunnel pedonale Modulo 5 Magazzini del Cotone realizzata nel corso del 2013 per un costo storico complessivo di euro 132 mila è ammortizzata al 31.12.2024 per euro 101 mila, secondo un piano di ammortamento in 15 anni, ha partecipato ai costi d'esercizio con una quota di ammortamento di euro 9 mila;
- manutenzione straordinaria migliorativa della postazione cassa parcheggi realizzata nel corso del 2013 ed incrementata nel corso del 2014 per un costo storico complessivo di euro 25 mila è parzialmente ammortizzata al 31.12.2024 ed incrementata per euro 2 mila, partecipando ai costi con una quota di ammortamento pari a euro 0,3 mila;

- manutenzione straordinaria migliorativa ciglio banchina Calata Gadda realizzata nel corso del 2014 per un costo storico complessivo di euro 6 mila ed ammortizzata al 31.12.2024 per euro 6 mila secondo un piano di ammortamento in 10 anni;
- manutenzione straordinaria migliorativa piano terra Modulo 4 Edificio Millo realizzata nel corso del 2015 per un costo storico complessivo di euro 72 mila risulta essere ammortizzata al 31.12.2024 per euro 21 mila secondo un piano di ammortamento al 3%, ha partecipato ai costi con una quota di euro 2 mila;
- manutenzione straordinaria migliorativa copertura Camminamento di Ronda realizzata nel corso del 2019 ed incrementata nel 2020 e nel 2023 registra un costo storico complessivo al 31.12.2024 di euro 26 mila ammortizzato per euro 12 mila secondo un piano di ammortamento in 5 anni.
- manutenzione straordinaria migliorativa Vetri Bolla realizzata nel corso del 2017 ed incrementata del secondo lotto nell'anno 2018, registra un costo storico complessivo di euro 243 mila ammortizzato al 31.12.2024 per euro 115 mila. Partecipa ai costi dell'esercizio per euro 16 mila, secondo un piano di ammortamento in 15 anni;
- impianto fotovoltaico copertura Edificio Molo Vecchio realizzato nel corso del 2015 registra un costo storico da ammortizzare al 31.12.2024 di complessivi euro 308 mila. Lo stesso risulta ammortizzato per euro 115 mila secondo un piano di ammortamento al 4% annuo. La quota di ammortamento dell'anno è pari a euro 12 mila;
- manutenzione straordinaria migliorativa Palestra Mandraccio, iscritta al costo storico di euro 62 mila, risulta essere ammortizzata al 31.12.2024 per euro 35 mila, partecipando ai costi dell'esercizio per euro 5 mila, secondo un piano di ammortamento in 12 anni;
- manutenzione straordinaria migliorativa Modulo 2 e 3, primo piano Edificio Millo iscritta per un costo storico complessivo di euro 53 mila partecipa ai costi dell'esercizio per euro 5 mila, secondo un piano di ammortamento in 12 anni. Al 31.12.2024 è ammortizzata per un valore complessivo di euro 29 mila;
- manutenzione straordinaria migliorativa Edificio Millo rinforzo pilastri iscritta nell'esercizio 2018 registra un costo storico al 31.12.2024 pari a euro 30 mila, ed è ammortizzata per euro 6 mila partecipando ai costi dell'esercizio per euro 1 mila, secondo un piano di ammortamento al 3%;
- manutenzione straordinaria migliorativa Edificio Millo 2° piano Mod. 4, iscritta nell'esercizio 2019 per euro 14 mila. Tale manutenzione straordinaria migliorativa partecipa ai costi dell'esercizio per euro 1 mila, secondo un piano di ammortamento di 12 anni, al 31.12.2024 risulta ammortizzata per euro 6 mila;
- manutenzione straordinaria migliorativa impermeabilizzazione Autosilo, 3° e 1° piano, iscritta nel 2018 per euro 179 mila ed incrementata nel corso dell'esercizio corrente per euro 251 mila, risulta essere ammortizzata al 31.12.2024 per euro 129 mila. Ha partecipato ai costi dell'esercizio per euro 30 mila, secondo un piano di ammortamento di 10 anni;
- manutenzione straordinaria migliorativa copertura Edificio Mandraccio, iscritta nell'esercizio 2020 per euro 143 mila. Tale manutenzione straordinaria migliorativa partecipa ai costi dell'esercizio per euro 14 mila secondo un piano di ammortamento in 10 anni, al 31.12.2024 risulta ammortizzata per euro 64 mila;
- manutenzione straordinaria migliorativa Spina Servizi Porto Antico, iscritta nell'esercizio 2019 per euro 8 mila, risulta essere completamente ammortizzata partecipando con l'ultima quota ai costi dell'esercizio per euro 0,7 mila;

- manutenzione straordinaria migliorativa luci area Porto Antico, iscritta nell'esercizio 2019 per euro 55 mila, partecipa, secondo un piano di ammortamento di 10 anni, ai costi dell'esercizio per euro 5 mila. Alla data del 31.12.2024 risulta ammortizzata per euro 27 mila;
- manutenzione straordinaria migliorativa Spina Servizi Fiera, iscritta nell'esercizio 2019 per euro 22 mila si era proceduto alla completa svalutazione del cespite risultante alla data 31.12.2022,, essendo l'immobilizzazione all'interno dell'edificio Spina Servizi Fiera che è stato demolito per realizzare il progetto Casa della Vela che ha generato la completa alienazione.
- manutenzione straordinaria migliorativa uffici primo piano Mod.5 Magazzini del Cotone, iscritta per complessivi 16 mila euro, partecipa ai costi dell'esercizio per euro 2 mila, ed è ammortizzata alla data del 31.12.2024 per un valore di euro 9 mila;
- manutenzione straordinaria migliorativa Gru Calata Molo Vecchio, iscritta nell'esercizio precedente per un costo storico di euro 95 mila ha registrato un incremento nel corso dell'esercizio corrente per euro 171 mila, partecipa ai costi dell'esercizio per euro 18 mila, secondo un piano di ammortamento in dieci anni;
- manutenzione straordinaria migliorativa Edificio Metelino 3° piano, iscritta nel 2022 ed incrementata nell'anno in corso per euro 5 mila, registra un complessivo costo storico di euro 64 mila. Al 31.12.2024 risulta essere ammortizzata per euro 25 mila, partecipando ai costi dell'esercizio per euro 5 mila, secondo un piano di ammortamento in 12 anni;
- manutenzione straordinaria migliorativa passerella pedonale Piazzale Mandraccio, iscritta nell'esercizio 2019 per euro 15 mila registra un incremento pari a euro 15 mila. Tale manutenzione straordinaria migliorativa partecipa ai costi dell'esercizio per euro 1 mila, secondo un piano di ammortamento in 15 anni;
- manutenzione straordinaria migliorativa consolidamento Palazzina San Lorenzo, iscritta nell'esercizio 2020 per euro 41 mila. Tale manutenzione straordinaria migliorativa partecipa ai costi dell'esercizio per euro 1 mila, secondo un piano di ammortamento legato agli anni residui della concessione;
- manutenzione migliorativa della facciata nord della Palazzina Santa Maria, iscritta per un originario costo storico, al netto del contributo *bonus facciate* di euro 42 mila, di euro 5 mila. Partecipa ai costi d'esercizio secondo un piano di ammortamento in 10 anni pari a euro 0,5 mila.
- manutenzione migliorativa Mura di Malapaga, iscritta ad un costo storico di euro 4 mila, partecipa ai costi dell'esercizio per euro 1 mila, secondo un piano di ammortamento di 5 anni.
- manutenzione straordinaria migliorativa del tetto del Centro Congressi, iscritta nell'esercizio 2020 per euro 20 mila, incrementata nel corso dell'esercizio 2022 per euro 17 mila, partecipa ai costi dell'esercizio per euro 4 mila secondo un piano di ammortamento in 10 anni e risulta essere ammortizzata alla data del 31.12.2024 per euro 13 mila;
- manutenzione straordinaria migliorativa impermeabilizzazione terrazzo 3° Piano Edificio Millo, iscritta nel 2020 per euro 27 mila, registra un incremento nell'anno precedente di euro 25 mila. Partecipa ai costi dell'esercizio per euro 5 mila, secondo un piano di ammortamento in 10 anni e risulta essere ammortizzata al 31.12.2024 per euro 16 mila.
- manutenzione straordinaria migliorativa delle vasche oceaniche F1T1 iscritte nel 2021 per un costo storico complessivo di euro 1.768 mila risulta ammortizzata per una quota pari a euro 210 mila. Partecipa ai costi dell'esercizio per euro 60 mila, sulla durata residua della concessione.

- manutenzione straordinaria migliorativa della facciata dell'edificio Molo Vecchio, iscritta nel 2021 ad un costo storico di euro 9 mila, al netto dei contributi bonus facciate di euro 80 mila, partecipando ai costi d'esercizio secondo un piano di ammortamento in 10 anni per euro 9 mila.
- manutenzione straordinaria migliorativa delle facciate sud dei Magazzini del Cotone, iscritta nel 2021 per il primo lotto (modulo 1) ad un costo storico di euro 20 mila, al netto del contributo bonus facciate di euro 174 mila, è incrementata nel corso del 2022 - secondo lotto (modulo 2-3 e 4-5) - di euro 196 mila, al netto del bonus facciate 2022 di euro 261 mila. Il terzo lotto, relativo al 2023, ha ulteriormente incrementato il costo storico di euro 401 mila, raggiungendo un costo storico al 31.12.2023 di euro 617 mila. Nel corso dell'esercizio corrente l'incremento è pari ad euro 518 mila (moduli 9-10-11) Partecipa ai costi d'esercizio secondo un piano di ammortamento in 10 anni per euro 89 mila. Il valore netto contabile complessivo alla data del 31.12.2024 ammonta a euro 993 mila.
- manutenzione straordinaria migliorativa dell'unità immobiliare sita al piano terra lato mare dei Magazzini del Cotone Mod.1, iscritta nel 2021 per un costo storico di euro 11 mila è ammortizzata al 31.12.2024 per complessivi euro 4 mila, ha partecipato ai costi dell'esercizio per 1 mila euro secondo un piano di ammortamento di 12 anni;
- manutenzione straordinaria migliorativa all'unità immobiliare sita nei Mod. 3 e 4, piano primo dei Magazzini del Cotone, iscritta in bilancio nel 2022 per un costo storico di euro 66 mila. Partecipa ai costi d'esercizio per euro 5 mila e registra al 31.12.2024 un valore netto contabile di euro 52 mila;
- manutenzione straordinaria migliorativa delle pareti scorrevoli posizionate al Mod. 8 dei Magazzini del Cotone, iscritta in bilancio nel 2023 per un costo storico di euro 5 mila è ammortizzata per euro 0,6 mila secondo un piano di ammortamento al 12%;
- manutenzione straordinaria migliorativa canalette acque bianche, iscritta in bilancio nel 2022 per un costo storico di euro 10 mila, incrementata nell'anno 2023 e nell'anno in corso di euro 15 mila. Partecipa ai costi dell'esercizio per euro 7 mila secondo un piano di ammortamento di 5 anni;
- manutenzione straordinaria migliorativa delle pipe rack dei Magazzini del Cotone, iscritta in bilancio nel 2022 per un costo storico di euro 34 mila ha accolto l'incremento dell'anno 2023 pari a euro 24 mila. Partecipa ai costi dell'esercizio per euro 6 mila secondo un piano di ammortamento di 10 anni e registra al 31.12.2024 un valore netto contabile di euro 46 mila;
- manutenzione straordinaria migliorativa gronde interne Autosilo, iscritta in bilancio nel corso del 2022, per un costo storico di euro 7 mila, riceve l'incremento del lotto di lavori del 2023 pari a euro 7 mila. Al 31.12.24 risulta essere ammortizzata per euro 6 mila, avendo partecipato ai costi dell'esercizio per euro 3 mila;
- manutenzione straordinaria migliorativa muri magazzino Palazzina S. Lorenzo iscritta in bilancio nel 2022 per un costo storico di euro 6 mila, partecipa ai costi dell'esercizio con una quota di ammortamento di euro 1 mila;
- manutenzione migliorativa facciate edificio Acquario, iscritta nel 2022 per un costo storico di euro 85 mila, al netto di contributi per bonus facciate di euro 82 mila, risulta essere ammortizzata alla data del 31.12.2024 per euro 21 mila e partecipa ai costi dell'esercizio con un valore di euro 8 mila.
- manutenzione straordinaria migliorativa muretto d'attico Palazzina S. Lorenzo iscritta in bilancio nel 2022 per un costo storico di euro 17 mila, registra un incremento nel 2023 di euro 1 mila, e partecipa ai costi dell'esercizio, per euro 2 mila secondo un piano di ammortamento in 10 anni;
- manutenzione straordinaria migliorativa piano terra Palazzina Santa Maria, iscritta in bilancio nel 2022 per un costo storico di euro 4 mila, registra un incremento nel corso del 2023 per euro 4 mila e nel

corso del 2024 per euro 1 mila. Alla data del 31.12.2024 risulta essere ammortizzata per euro 1 mila, partecipando ai costi dell'esercizio per euro 0,3 mila;

- manutenzione straordinaria migliorativa cabina elettrica C4 Nuova Darsena, iscritta in bilancio nel 2022 per un costo storico di euro 47 mila risulta incrementata nel corso dell'esercizio corrente per euro 61 mila, risulta ammortizzata per euro 22 mila, secondo un piano di ammortamento espresso al 15%.
- manutenzione straordinaria migliorativa Edificio Millo Mod.2-3 piano 1° (interventi per locazione), iscritta in bilancio nel corso del 2023, per un costo storico di euro 4 mila partecipa ai costi dell'esercizio per euro 0,3 mila secondo un piano di ammortamento di 12 anni;
- manutenzione straordinaria migliorativa Edificio Molo Vecchio 13c (interventi per locazione), iscritta in bilancio nel corso del 2023, per un costo storico di euro 5 mila partecipa ai costi dell'esercizio con una quota di ammortamento pari a euro 0,4 mila secondo un piano di ammortamento di 12 anni;
- manutenzione straordinaria migliorativa Edificio Magazzini del cotone Mod. 2-3 piano 1° (interventi per locazione), iscritta in bilancio nel corso del 2023, per un costo storico di euro 18 mila partecipa ai costi dell'esercizio per euro 2 mila secondo un piano di ammortamento di 12 anni;
- manutenzione straordinaria migliorativa Acquario Vasca D2T2 Mangrovie, iscritta in bilancio nel corso del 2023, per un costo storico complessivo di 123 mila euro di cui 35 mila riclassificati dalle immobilizzazioni in corso dell'anno precedente. Partecipa ai costi dell'esercizio per euro 5 mila sulla durata della concessione.
- manutenzione straordinaria Edificio Molo Vecchio 8-10 (interventi per locazione) iscritti in bilancio nel corso dell'esercizio corrente per euro 21 mila partecipa ai costi dell'esercizio per euro 0,8 mila secondo un piano di ammortamento di 12 anni.
- manutenzione straordinaria Magazzini del Cotone Ristrutturazione bagni gallerie iscritti in bilancio nel corso dell'esercizio corrente per euro 10 mila partecipa ai costi dell'esercizio per euro 0,2 mila secondo un piano di ammortamento legato alla durata della concessione.
- manutenzione straordinaria migliorativa – Area Porto Antico Asfalti iscritti in bilancio nel corso dell'esercizio corrente per euro 63 mila partecipa ai costi dell'esercizio con una quota di ammortamento pari ad euro 3 mila secondo un piano di ammortamento di 10 anni.
- manutenzione straordinaria migliorativa – Area Porto Marciapiede Gadda iscritta in bilancio nel corso dell'esercizio corrente per euro 4 mila partecipa ai costi dell'esercizio con una quota di ammortamento pari ad euro 0,2 mila secondo un piano di ammortamento di 10 anni.
- manutenzione straordinaria migliorativa – Area Porto Gradoni esterni alla Piazza delle Feste iscritti in bilancio nel corso dell'esercizio corrente per euro 19 mila partecipa ai costi dell'esercizio con una quota di ammortamento pari ad euro 0,9 mila secondo un piano di ammortamento di 10 anni.
- manutenzione straordinaria migliorativa – resinatura pavimenti cavedi tecnici dei Magazzini del Cotone, iscritti in bilancio nel corso dell'esercizio corrente per euro 10 mila partecipa ai costi dell'esercizio con una quota di ammortamento pari ad euro 1 mila secondo un piano di ammortamento di 5 anni.

I movimenti delle immobilizzazioni immateriali sono rappresentati nella tabella alla pagina seguente ai sensi del numero 2, comma 1, dell'art. 2427 del Codice Civile.

TABELLA 1

MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Descrizione	Valore netto contabile al 31.12.2023	Acquisizioni	Riclassifiche	Alienazioni / dismissioni / rettifica in diminuzione contributi c/capitale	Svalutazioni /Sorno fondo ammortamento per alienazioni / dismissioni / riclassifiche	Quota ammortamento esercizio	Valore netto contabile al 31.12.2024	Costo Storico al 31.12.2024	Fondi ammortamenti al 31.12.2024
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	24.403	43.106	-	16.000	16.000	36.035	31.474	91.000	59.526
di cui "licenze d'uso"	12.116	43.106	-	16.000	16.000	33.669	27.533	67.338	45.785
di cui "marchi"	12.287	-	-	-	-	2.366	9.921	23.662	13.741
Avviamento	-	-	-	903.877	903.877	-	-	-	-
Immobilizzazioni in corso e acconti	1.880.304	429.759	1.392.797	-	-	-	917.266	917.266	-
Altre	4.994.522	2.232.514	1.393.497	1.451.452	1.454.716	803.059	7.820.738	10.825.640	3.004.902
di cui "Altri costi d'entrata"	109.338	-	-	-	3.264	35.953	-	-	-
di cui "Riposizionamento Immobili Area" costi d'entrata	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rifacimento pavimentazione area esterna m.cotone	205	-	-	-	-	205	-	4.100	4.100
Migliorie isole delle chiatte e chiatte ex in	90.977	31.041	1.370.291	-	-	96.061	1.396.248	1.661.265	265.017
Manutenzione tetto Magazzini del Cotone	135.021	9.400	-	-	-	20.296	124.125	207.663	83.538
Manutenzioni migliorative scale mobili e ascensori	105.555	40.627	-	41.300	41.300	40.255	105.927	340.665	234.738
Manutenzione migliorativa Bigo	362.470	26.600	-	1.227.573	1.227.573	44.590	344.480	683.783	339.303
Manutenzione migliorativa - impianti	433.646	933.695	22.506	41.256	41.256	186.023	1.203.224	1.832.690	629.466
Manutenzione migliorativa - Passeggiata Calata Rotonda pavimentazione	-	-	-	38.879	38.879	-	-	-	-
Manutenzione migliorativa - Viale di colonbo	29.967	25.530	-	17.225	17.225	14.750	40.747	111.101	70.354
Manutenzione migliorativa - Cinema canalizzazione acqua piovana sala	4.294	-	-	34.621	34.621	1.304	2.990	6.520	3.530
Manutenzione migliorativa - Cotone Congressi - travi lignee	375	-	-	1.840	1.840	375	-	2.500	2.500
Manutenzione migliorativa - Centro Congressi, sostituzione rubinetti	240	-	-	-	-	240	-	2.403	2.403
Manutenzione migliorativa - Palazzina San Giobatta - impermeabilizzazione terrazzo	65	-	-	5.831	5.831	85	-	1.700	1.700
Manutenzione migliorativa - Tunnel pedonale Mod. 5 Magazzini del Cotone	38.584	-	-	-	-	6.811	30.773	132.102	101.329
Manutenzione migliorativa - Cassa parcheggi rinnovo local	265	2.021	-	19.727	19.727	366	1.920	7.311	5.391
Manutenzione migliorativa - Calata Gadda ciglio banchina	294	-	-	-	-	294	-	5.885	5.885
Manutenzione migliorativa - Edificio Milo Modulo 4 piano terra	53.925	-	-	-	-	2.172	51.753	72.382	20.629
Manutenzione migliorativa - Camminamento di Ronda Murillo	18.448	-	-	-	-	4.704	13.744	25.845	12.101
Manutenzione migliorativa - Vietri Sola	144.843	-	-	-	-	16.213	128.630	243.426	114.796
Manutenzione migliorativa - Impianto fotovoltaico copertura Edificio Molo Vecchio	205.409	-	-	-	-	12.317	193.092	307.920	114.829
Manutenzione migliorativa - Palestra Mandraccio	32.510	-	-	-	-	5.423	27.087	62.340	35.233
Manutenzione migliorativa - Edificio Milo Mod. 2 e 3 1° piano	28.029	-	-	-	-	4.602	23.427	52.891	29.464
Manutenzione migliorativa - Edificio Milo rinforzo plati	24.948	-	-	-	-	918	24.030	29.741	5.711
Manutenzione migliorativa - Edificio Milo 2 piano Mod. 4 lavori	8.308	-	-	-	-	1.188	7.120	13.653	6.533
Manutenzione migliorativa - impermeabilizzazione Autosilos	80.597	250.626	-	-	-	30.442	300.781	429.730	128.949
Manutenzione migliorativa - Copertura Edificio Mandraccio	93.044	-	-	-	-	14.315	78.729	143.144	64.415
Manutenzione migliorativa - Spina Servizi Porto Antico	757	-	-	-	-	757	-	7.572	7.572
Manutenzione migliorativa - Loro area	33.012	-	-	-	-	5.486	27.524	54.879	27.355
Manutenzione migliorativa - Spina servizi Fiera	-	-	-	22.200	22.200	-	-	-	-
Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone, Modulo 5, primo piano uffici	9.394	-	-	-	-	2.442	6.952	16.275	9.323
Manutenzione migliorativa - Gru Calata Molo Vecchio	90.275	170.698	-	-	-	18.038	242.935	265.724	22.789
Manutenzione migliorativa - Edificio Metalino 3° piano	38.751	5.198	-	-	-	5.309	38.640	63.613	24.973
Manutenzione migliorativa - passerella pedonale Piazzale Mandraccio	10.305	15.143	-	-	-	1.486	23.962	29.867	5.905
Manutenzione migliorativa - Palazzina San Lorenzo Consolidamento	35.950	-	-	-	-	1.332	34.618	40.612	5.994
Manutenzione migliorativa - Palazzina Santa Maria Facciata nord	3.680	-	-	-	-	491	3.189	4.907	1.718
Manutenzione migliorativa - Mura di Molapaga	1.798	-	-	-	-	719	1.079	3.598	2.517
Manutenzione migliorativa - Tetto Centro Congressi	27.284	-	-	-	-	3.874	23.910	36.745	13.135
Manutenzione migliorativa - Edificio Milo, 3 piano, impermeabilizzazione terrazzo	40.928	-	-	-	-	5.149	35.779	51.491	15.712
Manutenzione migliorativa - Acquario - Vasche oceaniche F1-T1	1.618.297	-	-	-	-	59.237	1.558.360	1.768.051	209.691
Manutenzione migliorativa - Edificio Molo Vecchio facciate	81.161	-	-	-	-	8.738	72.423	87.380	14.957
Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone, Facciata Sud	562.249	517.916	-	-	-	87.561	992.604	1.134.556	141.952
Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone Modulo 1, unità immobiliare piano terra lato mare	8.298	-	-	-	-	921	7.377	11.063	3.686
Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone moduli 3-4 piano primo	57.745	-	-	-	-	5.498	52.248	65.995	13.747
Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone, Mod.8, pareti scorrevoli	4.897	-	-	-	-	625	4.272	5.210	938
Manutenzione migliorativa - Area - candelieri acque bianche	20.823	15.015	-	-	-	6.587	29.251	40.440	11.189
Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone pitturazione pipe rack	52.080	-	-	-	-	5.840	46.240	58.400	12.160
Manutenzione migliorativa - Autovelo grande interne	11.578	-	-	-	-	2.902	8.676	14.511	5.835
Manutenzione migliorativa - Palazzina San Lorenzo trattamento muri magazzino	3.900	-	-	-	-	1.120	2.800	5.600	2.800
Manutenzione migliorativa - Edificio Acquario facciate P1,P2, P3	71.859	-	-	-	-	8.454	63.405	84.540	21.135
Manutenzione migliorativa - Palazzina San Lorenzo muretto d'attico	15.206	-	-	-	-	1.775	13.431	17.754	4.323
Manutenzione migliorativa - Santa Maria piano terra	7.378	1.035	-	-	-	747	7.696	9.105	1.439
Manutenzione migliorativa - Nuova Darsena Fiera - Cabina elettrica C4	36.425	61.155	-	-	-	11.637	85.943	108.155	22.212
Manutenzione migliorativa - Edificio Milo, Mod.2-3 piano primo - interventi per locazione	4.303	-	-	-	-	391	3.912	4.499	587
Manutenzione migliorativa - Edificio Molo Vecchio 135 - interventi per locazione	4.921	-	-	-	-	447	4.474	5.145	671
Manutenzione migliorativa - Edificio Magazzini del Cotone, Modulo 3-4 - piano primo - interventi per locazione	17.425	-	-	-	-	1.585	15.840	18.217	2.377
Manutenzione migliorativa - Acquario Vasca DDT2 Mangrove	121.445	-	-	-	-	4.503	116.942	123.696	6.754
Manutenzione migliorativa - Edificio Molo Vecchio 8-10 - interventi per locazione	-	20.582	-	-	-	856	19.726	20.582	856
Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone - Ristrutturazione bagni gallerie	-	10.128	-	-	-	191	9.937	10.128	191
Manutenzione migliorativa - Area Porto Antico - Asfalti	-	63.423	-	-	-	3.171	60.252	63.423	3.171
Manutenzione migliorativa - Area Porto Antico - marciapiede Gadda	-	3.613	-	-	-	181	3.432	3.613	181
Manutenzione migliorativa - Area Porto Antico - gradoni esterni alla Piazza delle Feste	-	19.450	-	-	-	973	18.477	19.450	973
Manutenzione migliorativa - resinatura pavimenti	-	9.618	700	-	-	1.032	9.286	10.318	1.032
Arrotondamenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Riclassifiche a Conto economico	-	-	-	-	-	6	-	-	-
Riclassifiche da (Immobilizzazioni Materiali)	-	-	700	-	-	-	-	-	-
Totale	6.899.229	2.705.379	-	2.371.329	2.374.693	839.088	8.769.478	11.833.906	3.064.428

Immobilizzazioni materiali

Impianti e macchinari

La voce comprende:

- “impianti” realizzati su edifici ricevuti in concessione che evidenziano un costo storico al 31.12.2024 di euro 9.818 mila, ammortizzato alla data del 31.12.2024 per euro 9.818 mila, secondo un'aliquota annua di ammortamento del 15%. Le nuove acquisizioni sono rappresentate da nuovi impianti per euro 112 mila. L'incremento dell'anno è rappresentato dal secondo lotto del nuovo impianto WIFI a copertura del Centro Congressi e dell'Area Porto Antico per un complessivo costo storico di euro 51 mila. Sono stati realizzati scarichi per pluviali nei Magazzini del Cotone lato spina per 17 mila euro, Impianti di condizionamento locale fotovoltaico Molo Vecchio per 6 mila euro, impianti elettrici per 32 mila euro, impianti vari Padiglione Blu per euro 5 mila, e altri impianti minori per complessivi 7 mila euro. L'immobilizzazione partecipa ai costi d'esercizio per un valore complessivo di euro 242 mila;
- “impianti – Acquario” (distinzione operata nell'esercizio 2007 in conseguenza di quanto determinato in materia di investimenti e manutenzione straordinaria migliorativa nel rinnovo del contratto di affitto d'azienda dell'Acquario) iscritti per un costo storico totale di euro 3.874 mila ed ammortizzati per euro 2.531 mila, secondo un'aliquota annua di ammortamento del 10%. L'incremento dell'anno in corso è pari a euro 454 mila ed è rappresentato dalla sostituzione di impiantistica varia; L'immobilizzazione partecipa ai costi d'esercizio per un valore complessivo di euro 188 mila;
- “macchine ufficio elettroniche ed elettromeccaniche” per un costo originario al 31.12.2024 di euro 541 mila, ammortizzate al 31.12.2024 per euro 527 mila, secondo un'aliquota annua di ammortamento del 20%. Gli incrementi dell'anno per un valore di 6 mila euro sono rappresentati dall'acquisto di portatili, monitor e cellulari. Le dismissioni, ammontanti a euro 2 mila, sono costituite dalla rottamazione di vecchi PC e hanno registrato una minusvalenza patrimoniale per euro 0,5 mila. La quota di ammortamento dell'anno è complessivamente di euro 6 mila.
- “mezzi di sollevamento” rappresentati da un costo originario di euro 5 mila sono completamente ammortizzati dal 31.12.2014;
- “autocarri” sono rappresentati dall'Ape 50 in uso al Centro Congressi, completamente ammortizzata iscritta per un costo storico complessivo di euro 3 mila

Attrezzature industriali e commerciali

La voce comprende:

- le “Attrezzature varie” iscritte per un costo storico di euro 1.015 mila ed ammortizzate alla data del 31.12.2024 per euro 903 mila, secondo un'aliquota annua di ammortamento del 15%. L'incremento dell'anno di euro 56 mila è composto dall'acquisto di sistema per accesso disabili al palco presso il Centro Congressi per euro 24 mila, dall'acquisto di nuove sedie per gli eventi per euro 12 mila, da impianto di deumidificazione muri Congressi e Magazzini del Cotone per 6 mila euro, transenne ed etichette adesive per l'area della Fiera di Genova per euro 5 mila e da minori attrezzature per un valore complessivo di euro 9 mila.
Sono comprese nell'immobilizzazione le “Attrezzature – Acquario” (distinzione operata dall'esercizio 2007 in conseguenza di quanto determinato in materia di investimenti e manutenzione straordinaria migliorativa nel rinnovo del contratto di affitto d'azienda dell'Acquario) iscritte per un costo storico totale di euro 29 mila e risultano essere totalmente ammortizzate.
Le dismissioni avvenute per euro 4 mila sono costituite dall'alienazione di sedie completamente ammortizzate.

Altri beni

La voce "Altri beni", che comprende i cespiti residuali, è costituita da tre diverse categorie di beni ammortizzabili.

La prima categoria è rappresentata da:

- "mobili e macchine ordinarie d'ufficio" per un costo storico di euro 327 mila, ammortizzate al 31.12.2024 per euro 307 mila, secondo un'aliquota annua di ammortamento del 12%. L'incremento dell'anno è pari a euro 2 mila;
- "arredamento" per un costo storico di euro 411 mila, ammortizzato per euro 381 mila, secondo un'aliquota annua di ammortamento del 15%. L'incremento dell'anno è pari a euro 10 mila;
- "segnaletica" per un costo storico di euro 104 mila, ammortizzato per euro 102 mila, secondo un'aliquota annua di ammortamento del 15%.

La seconda categoria è costituita da cespiti realizzati su aree in concessione identificati con le "Unità funzionali", il cui piano di ammortamento è stato calcolato in base alla loro residua possibilità di utilizzazione secondo quanto disposto dall'art. 2426 comma 1 punto 2 Codice Civile e con i beni immobili ricevuti nel conferimento del ramo d'azienda Fiera, la cui vita utile è calcolata in base al minore tra durata della vita utile e alla durata della concessione su cui insistono.

"Unità Funzionali"

Tra i movimenti insistenti sulle "Unità funzionali" si segnalano quelli più significativi:

- **Unità funzionale "Recupero funzionale Marina Fiera"**

Tale Unità funzionale è di implementazione recente (2021) ed accoglie:

- i pontili ricevuti dalla fusione per incorporazione della partecipazione totalitaria di Marina Fiera, il valore netto contabile degli stessi è pari a euro 900 mila (di cui un originario costo storico di euro 3.109, un fondo ammortamento per euro 2.209 mila) ha partecipato ai costi d'esercizio per euro 150 mila secondo un piano di ammortamento in 10 anni;
 - il conferimento della cosiddetta Banchina F per un valore netto contabile di euro 1.634 mila, ammortizzata per un valore di euro 178 mila sul prolungamento della concessione al 31.12.2047;
 - le passerelle molo galleggianti site in Banchina E realizzate nel corso del 2022, incrementate nell'esercizio per euro 6 mila registrano un costo storico al 31.12.2024 di euro 301 mila, ammortizzate per euro 73 mila, evidenziano un valore netto contabile di euro 228 mila;
 - l'impianto WIFI a servizio delle Marine, iscritto nel corso del 2024 per euro 219 mila, ha registrato incrementi nel corso dell'esercizio per 10 mila euro, ha partecipato ai costi d'esercizio con un ammortamento di euro 32 mila;
 - le catene di fondo della darsena interna (euro 99 mila), incrementate nell'esercizio per euro 40 mila risultano ammortizzati per euro 8 mila;
 - i nuovi investimenti sulle cosiddette Darsenette (euro 9 mila) ammortizzati per euro 6 mila;
 - l'impianto di illuminazione delle banchine E (euro 6 mila) ammortizzato per euro 3 mila.
- L'incremento dell'anno è pari a euro 294 mila.

- **Unità funzionale “Componenti d’arredo”**

Costo storico al 31.12.2024 euro 4.029 mila e fondo ammortamento euro 3.578 mila. L’incremento dell’anno nell’unità funzionale “Componenti d’arredo” è di complessivi euro 73 mila, sono entrati in funzione immobilizzazioni in corso dell’anno precedente per 6 mila euro, rappresentati dal completamento del nuovo percorso ginnico (euro 10 mila), dalla realizzazione dei nuovi giochi all’entrata Mandraccio (13 mila euro), due nuove insegne di segnalazione posti parcheggi (euro 11 mila), campi da bocce per euro 6 mila, - e dalla fornitura di attrezzatura varia a servizio dell’automazione del parcheggio (euro 16 mila), opere edili per la manutenzione dei camminamenti (10 mila), nuovo cartello segnalazione posti ingresso Cavour (7 mila), varie per 5 mila euro.

- **Unità funzionale “Chiatta Polifunzionale Teatro all’aperto - Piscina”**

Iscritta per un complessivo costo storico al 31.12.2024 di euro 2.852 mila, risulta essere ammortizzata per euro 2.358 mila. L’incremento dell’anno nell’unità funzionale è pari a euro 70 mila ed è rappresentato da pannelli di copertura della vasca della piscina (65 mila euro), impianto di dechlorazione acqua per euro 5 mila. L’unità funzionale ha partecipato ai costi dell’esercizio per euro 65 mila.

- **Unità funzionale “Ascensore panoramico Millo”**

Iscritto per un complessivo costo storico al 31.12.2024 di euro 590 mila, risulta ammortizzato per euro 556 mila. L’incremento dell’anno è pari a euro 21 mila per la sostituzione degli argani. Ha partecipato ai costi dell’esercizio per euro 4 mila.

Per completezza di informazione si dà dettaglio della:

- **Nuova Vasca dei Delfini – adeguamento Via del Mare**

L’immobilizzazione iscritta nel 2013 è stata incrementata con lavori successivi nel 2014, nel 2015 e nel 2016. Non ha registrato incrementi nel corso dell’anno, per cui il costo storico al 31.12.2024 è uguale a quello al 31.12.2023 ed è pari euro 18.358 mila ammortizzato per euro 9.369 mila.

Il cespite complesso “Nuova Vasca dei Delfini – Adeguamento Via del Mare” è suddiviso in tre diversi sotto-cespiti: Vasca dei Delfini, Adeguamento Via del Mare e Risistemazione nautica da diporto.

Nello schema seguente si dettaglia la suddivisione attuale, alla luce di quanto esposto, con dettaglio dei contributi in conto impianti.

Cespite complesso: Vasca dei Delfini - Adeguamento via del Mare

	COSTO STORICO ORIGINARIO 31.12.2013	CONTRIBUTI IN CONTO IMPIANTI E ANNO 2013	INCREMENTO ANNO 2014	INCREMENTO ANNO 2015	CONTRIBUTI IN CONTO IMPIANTI ANNO 2015	INCREMENTO ANNO 2016	COSTO STORICO DA AMMORTIZZARE AL 31/12/2018 = 31/12/2024
<u>VASCA DEI DELFINI</u>							
Opere strutturali	14.002.906 -	4.707.070	438.688	5.210 -	87.299	4.160	9.656.595
Opere Architettoniche	5.308.689 -	1.784.513	119.064	14.550 -	33.096	44.249	3.668.943
Impianti termofluidi	1.308.318 -	439.790	14.018	2.350 -	8.157	2.096	878.835
Impianti elettrici e speciali	1.567.468 -	526.904	68.540	-	9.772	4.251	1.103.583
Impianti acquariologici	2.968.488 -	997.856	223.848	24.220 -	18.507	5.980	2.206.173
							-
	25.155.869 -	8.456.133	864.158	46.330 -	156.831	60.736	17.514.129

ADEGUAMENTO VIA DEL MARE

Adeguamento pontili in muratura	550.967 -	185.207	10.920	-	3.435		373.245
------------------------------------	-----------	---------	--------	---	-------	--	---------

RISISTEAMAZIONE NAUTICA DA DIPORTO

Adeguamento pontili galleggianti	462.175		8.500		-		470.675
	26.169.011 -	8.641.340	883.578	46.330 -	160.266	60.736	18.358.049

Il costo storico del grande progetto “Nuova Vasca dei Delfini – Adeguamento Via del Mare” del cespite “Vasca dei Delfini” include la capitalizzazione degli oneri finanziari e dei costi relativi al personale interno, sostenuti durante il periodo di costruzione e fino all'entrata in funzione del bene così come dettagliato nello schema seguente.

Dettaglio Oneri finanziari e Personale capitalizzato al cespite complesso "Vasca dei Delfini - Adeguamento Via del Mare"

	COSTO STORICO DA AMMORTIZZARE AL 31/12/2018 = 31/12/2024	di cui Oneri Finanziari capitalizzati	di cui Personale interno capitalizzato
<u>VASCA DEI DELFINI</u>	17.514.129	138.150	544.317
<u>ADEGUAMENTO VIA DEL MARE</u>	373.245	8.873	12.999
<u>RISISTEAMAZIONE NAUTICA DA DIPORTO</u>	470.675		
	18.358.049	147.023	557.316

I primi due sotto-cespiti sono entrati in funzione a fine luglio 2013, con la definitiva apertura al pubblico nel mese di agosto, mentre la Risistemazione della Nautica è entrata in funzione dal Gennaio 2013, nello schema seguente il dettaglio delle quote di ammortamento dell'anno 2024 e il dettaglio del vantaggio economico riferito all'anno 2024 in conseguenza dei contributi in c/impianti ricevuti.

Dettaglio ammortamento cespiti complesso "Vasca dei Delfini - Adeguamento Via del Mare"

VASCA DEI DELFINI

	COSTO STORICO DA AMMORTIZZARE AL 31/12/2024	PERCENTUALE DI AMMORTAMENTO ANNUA	QUOTA AMM.TO ANNO 2024	VANTAGGIO ECONOMICO ANNO 2024 DERIVANTE DAI CONTRIBUTI C/IMPIANTI
Opere strutturali	9.656.595,00	3%	-289.698	-143.831
Opere architettoniche	3.668.943,00	3%	-110.068	-54.528
Impianti termofluidi	878.835,00	10%	-445	-44.795
Impianti elettrici e speciali	1.103.583,00	10%	-2.875	-53.668
Impianti acquariologici	2.206.173,00	10%	-3.020	-101.636
	17.514.129		-406.106	-398.458

ADEGUAMENTO VIA DEL MARE

Adeguamento pontili in muratura	373.245	4%	-14.930	-7.546
---------------------------------	----------------	----	----------------	---------------

RISISTEMAZIONE NAUTICA DA DIPORTO

Adeguamento pontili galleggianti	470.675	10%	0	0
	18.358.049		-421.036	-406.004

Segue tabella riepilogativa "Unità funzionali diverse dalla "Nuova Vasca dei Delfini – adeguamento Via del Mare".

Unità funzionali - beni complessi edificati su area in concessione

	Costo storico al 31.12.2024	Fondo Ammortamento al 31.12.2024	% di ammortamento sul costo storico = F.do / costo storico	quota amm.to anno 2024	% media di amm.to anno 2024 sul costo storico
<i>Completamento Acquario</i>	2.249.631	1.903.994	85%	45.588	2,0%
<i>Pista di Pattinaggio</i>	1.590.231	1.320.185	83%	25.673	1,6%
<i>Ristrutturazione Fontana a Velo</i>	217.946	148.368	68%	6.539	3,0%
<i>Chiatta Polifunzionale (Teatro all'aperto - Piscina)</i>	2.851.971	2.358.068	83%	64.927	2,3%
<i>Sistemazioni Esterne</i>	164.707	145.263	88%	5.689	3,5%
<i>Componenti d'arredo</i>	4.029.161	3.577.767	89%	71.481	1,8%
<i>Multisala cinematografica</i>	6.034.169	4.681.003	78%	124.845	2,1%
<i>Nautica da diporto</i>	1.130.967	1.038.144	92%	37.969	3,4%
<i>Città dei Bambini</i>	2.980.515	626.945	21%	193.850	6,5%
<i>Centro Congressi Hall magazzini del cotone nuovo 1 piano terra - ex Music Store</i>	235.513	235.513	100%	-	0,0%
<i>Galleria Commerciale M.M.V.</i>	309.446	272.324	88%	3.121	1,0%
<i>Collegamento viario Varco Grazie/Calata Gadda</i>	308.414	278.078	90%	2.792	0,9%
	198.795	182.679	92%	7.952	4,0%
<i>Risistemazione Edificio Millo Piano Terzo</i>	2.829.430	1.797.685	64%	53.867	1,9%
<i>Ristrutturazione Porta Siberia</i>	1.812.686	1.600.818	88%	20.202	1,1%
<i>Recupero funzionale Camminamento di Ronda</i>	318.091	280.272	88%	3.145	1,0%
<i>Ascensore panoramico Millo</i>	590.412	556.497	94%	3.723	0,6%
<i>Recupero funzionale Centro Congressi</i>	1.054.958	868.018	82%	29.565	2,8%
<i>Nuova sala cinematografica autosilos</i>	966.476	693.878	72%	21.688	2,2%
<i>Recupero funzionale Marina Fiera</i>	5.609.510	2.528.572	45%	294.289	5,2%
	36.795.165	26.406.207		1.016.905	

“Beni immobili aree in concessione ex Fiera”

La voce “Immobili in area Fiera” accoglie gli immobili realizzati sulle aree ricevute in concessione, nella tabella sottostante si dettagliano i valori di conferimento e i valori al 31.12.24 delle immobilizzazioni. Nel corso del 2022 si era proceduto alla svalutazione del cespite Tendostruttura e Spina Servizi. Nel corso del 2024 il cespite Spina Servizi è uscito dalla disponibilità di Porto Antico ed è stato demolito per costruire la nuova Casa della Vela. Il Cespite Tendostruttura al contrario verrà demolito nel corso del 2025 ed ha contribuito ai ricavi dell'esercizio, di conseguenza si è proceduto a ripristinare il valore per un ammontare uguale alla quota di ammortamento dell'anno.

Descrizione	Valore netto contabile al 31.12.2023	Alienazioni / dismissioni / rettifica in diminuzione contributi c/capitale	Svalutazioni /Stomo fondo ammortamento per alienazioni / dismissioni / riclassifiche	Quota ammortamento esercizio	Valore netto contabile al 31.12.2024	Costo Storico al 31.12.2024	Fondi ammortamenti al 31.12.2024
di cui immobili in area Fiera	115.328	1.782.307	- 1.842.140	88.725	86.436	11.493.796	11.407.360
Tensostruttura Fiera e oneri accessori	-	-	- 59.833	59.833	-	5.158.009	5.158.009
Spina servizi Fiera e oneri accessori	-	1.782.307	- 1.782.307	-	-	-	-
Opere marittime Darsena Fiera	115.328	-	-	28.891	86.437	6.019.063	5.932.626
Banchina lato nord Fiera	-	-	-	-	-	246.708	246.708
di cui costruzioni leggere	-	-	-	-	-	70.016	70.016

La terza categoria è costituita da beni gratuitamente devolvibili al termine della concessione relativi agli "Edifici su beni di terzi dell'area Porto Antico" e agli edifici del compendio "Darsena".

La voce "Edifici su beni di terzi" accoglie i lavori edili effettuati sugli edifici insistenti sulla concessione; il costo storico di tali lavori ammonta al 31.12.2024 a euro 1.880 mila e risulta essere ammortizzato per euro 897 mila. Ha partecipato ai costi dell'esercizio per 55 mila euro

L'incremento dell'anno pari a euro 124 mila (comprensivo di 65 mila euro per immobilizzazioni in corso anni precedenti entrate in funzione) è rappresentato dalla realizzazione di una nuova botola di accesso di sicurezza nella copertura della torre ozono della vasca F1T1 e da lavori di impermeabilizzazione canali di gronda in copertura

I cespiti residui relativi al compendio Darsena sono rappresentati dagli edifici CAFFA, METELLINO, escluso l'ultimo piano, e una porzione di 148 mq all'interno del TABARCA, ricevuti in concessione dal Comune. Nel corso del 2022 l'ultimo piano del Metelino e l'edificio Tabarca (escluso appunto l'unità immobiliare di 148 mq denominata Centro Civico) sono stati oggetto di revoca della concessione da parte del Comune. La transazione conclusa nel 2022 aveva registrato la retrocessione delle due unità immobiliari al Comune registrando una minusvalenza patrimoniale di complessivi euro 3.363 mila.

Immobilizzazioni in corso

Le "Immobilizzazioni in corso" iscritte tra le immobilizzazioni materiali per un costo complessivo di euro 576 mila, sono rappresentate da fatture di acconto per:

- Nuova segnaletica Area (55 mila euro)
- Interventi su impianti Città dei Bambini (15 mila euro)
- Riqualficazione energetica impianti tecnologici del Centro Congressi (18 mila euro)
- Impianto di diffusione sonora (16 mila euro)
- Magazzini del Cotone - frazionamento modulo 6: spostamento quadro elettrico denominato QE PREFERENZIALE dal piano terra al piano primo all'interno del deposito bar e riutilizzo interruttori esistenti con nuova denominazione (16 mila euro)
- Impianto videosorveglianza per manifestazione Euroflora (78 mila euro)
- Lavori demolizione Tendostruttura (62 mila euro)
- Sostituzione catenarie (7 mila euro)
- progettazione architettonica e strutturale, sino al livello esecutivo, Direzione dei lavori e Coordinamento della Sicurezza inerente alla sostituzione del serbatoio interrato di gasolio (14 mila euro)
- Sostituzione 12 quadri elettrici in Acquario e Nave Italia (21 mila euro)
- Residuali (1 mila euro)

I movimenti delle immobilizzazioni materiali verificatisi nel corso dell'esercizio sono rappresentati nella seguente tabella ai sensi del numero 2, comma 1 dell'art. 2427 del Codice civile.

TABELLA 2

MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Descrizione	Valore netto contabile al 31.12.2023	Acquisizioni	Riclassifiche	Alienazioni / dismissioni / rettifica in diminuzione contributi c/capitale	Svalutazioni /Storno fondo ammortamento per alienazioni / dismissioni / riclassifiche	Quota ammortamento esercizio	Valore netto contabile al 31.12.2024	Costo Storico al 31.12.2024	Fondi ammortamenti al 31.12.2024
Terreni e fabbricati									
Impianti e macchinario	2.242.777,00	572.127	1.050	2.190	- 1.333	434.988	2.380.109	14.241.442	11.861.333
di cui:									
Impianti	1.151.880,00	112.105				241.577	1.022.408	9.817.743	8.795.335
Impianti Acquario	1.075.549,00	454.006	1.050			187.108	1.343.497	3.874.480	2.530.983
Macchine d'ufficio elettroniche ed elettroniche	15.348,00	6.016		2.190	-1.333	6.303	14.204	541.446	527.242
Mezzi di sollevamento								4.848	4.848
Autocamion								3.125	3.125
Attrezzature industriali e commerciali	81.149,00	55.890		3.750	- 3.750	24.680	112.359	1.015.345	902.986
di cui su Acquario	-					-	-	29.373	29.373
Altri beni	33.835.594,00	333.924	70.704	1.782.307	- 1.842.140	1.760.105	32.539.949	84.251.649	51.711.699
di cui altri beni:									
Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	25.484,00	1.738				6.966	20.258	327.824	307.566
Arredamento	40.167,00					10.152	30.015	411.385	381.370
Segnaletica	2.166,00					684	1.482	104.029	102.547
di cui beni su area in concessione:									
Nuova vasca dei delfini - Adeguamento Via del Mare	9.409.661,00					421.035	8.988.626	18.358.049	9.369.423
Completamento Acquario	391.225,00					45.588	345.637	2.249.631	1.903.994
Pista di Pattinaggio	295.719,00					25.673	270.046	1.590.231	1.320.185
Ristrutturazione Fontana e Volo	76.117,00					6.539	69.578	217.946	148.368
Chiatta Polifunzionale (Teatro all'aperto - Piscina)	488.890,00	69.940				64.927	493.903	2.851.971	2.358.068
Sistemazioni Esterne	25.133,00					5.689	19.444	164.707	145.263
Componenti d'arredo	443.851,00	73.320	5.704	0	0	71.481	451.394	4.029.161	3.577.767
Multisala cinematografica	1.478.011,00					124.845	1.353.166	6.034.169	4.681.003
Nautica da diporto	130.792,00					37.969	92.823	1.130.967	1.038.144
Città dei Bambini	2.547.420,00	-			0	193.850	2.353.570	2.980.515	626.945
Centro Congressi Hall						-	-	235.513	235.513
Magazzini del Cotone Modulo 1 piano terra - ex Music Store	40.243,00					3.121	37.122	309.446	272.324
Galleria Commerciale MM.V.	33.128,00					2.792	30.336	308.414	278.078
Collegamento viario Vercò Grazie/Cala Gadda	24.068,00					7.952	16.116	198.795	182.879
Risistemazione Edificio Milo Piano Terzo	1.085.612,00					53.867	1.031.745	2.829.430	1.797.885
Ristrutturazione Porta Siberia	232.070,00					20.202	211.868	1.812.686	1.600.818
Recupero funzionale Camminamento di Ronda	40.964,00					3.145	37.819	318.091	280.272
Ascensore panoramico Milo	16.958,00	20.680				3.723	33.915	590.412	556.497
Recupero funzionale Centro Congressi	216.505,00					29.565	186.940	1.054.958	868.018
Nuova sala cinematografica autosilos	294.295,00					21.688	272.598	965.476	693.878
Recupero funzionale Marina Fiera	3.266.243,00	108.984				294.289	3.080.938	5.609.510	2.528.572
di cui Attrezzature industriali (pontili)	1.050.000,00					150.000	900.000	3.106.670	2.206.670
di cui Banchina F	1.705.092,00					71.212	1.633.880	1.812.000	178.120
di cui Immobili in area Fiera	115.328			1.782.307	- 1.842.140	88.725	86.438	11.493.796	11.407.360
Tensostruttura Fiera e oneri accessori	-				- 59.833	59.833	-	5.158.009	5.158.009
Spina servizi Fiera e oneri accessori	-			1.782.307	- 1.782.307	-	-	-	-
Opere marittime Darsena Fiera	115.328					28.891	86.437	6.019.063	5.932.626
di cui beni beni gratuitamente devolvibili:									
Edifici su beni di terzi	914.262,00	59.262	65.000			55.094	983.430	1.880.585	897.155
di cui Edifici in area Porto Antico	656.161,00					41.253	614.908	1.372.359	757.451
di cui Edifici su Acquario	258.101,00	59.262	65.000			13.841	368.522	508.226	139.704
Casa della Musica	2.939.118,00					36.672	2.900.446	3.573.868	673.422
Centro Civico	320.698,00					4.220	316.478	389.958	73.480
Edificio Caffè	5.477.619,00					72.074	5.405.545	6.687.830	1.282.285
Edificio Metellino	3.410.154,00					44.871	3.365.283	4.163.584	798.301
Edificio Tabarca	53.702,00					708	52.994	65.576	12.582
Immobilizzazioni in corso e acconti	303.690,00	355.424	- 79.601	3.882			575.631	575.631	-
Arrotondamenti						-	2		1
Riclassifiche a Immobilizzazioni Immateriali			700						
Riclassifiche a F.di Stato patrimoniale (utilizzo fondo manutenzione)			7.147						
Totale	36.463.210,00	1.317.365	-	1.792.129	- 1.847.223	2.219.771	35.698.048	100.084.067	64.476.019

Immobilizzazioni finanziarie

In questo capitolo viene fornita adeguata informazione sulle immobilizzazioni finanziarie presenti a bilancio.

Partecipazioni

Di seguito si riporta la consistenza delle immobilizzazioni finanziarie, al netto dei crediti finanziari immobilizzati, ai sensi del numero 2, comma 1 dell'art. 2427 del Codice Civile. Per i criteri di valutazione utilizzati si faccia riferimento a quanto sopra indicato.

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in altre imprese	Totale partecipazioni
Valore di fine esercizio 2024	150.000	100	150.100

Come richiesto dal numero 5, comma 1, dell'art. 2427 del Codice civile si dà evidenza dell'elenco delle **"Partecipazioni in imprese controllate"**.

Elenco delle Partecipazioni in imprese controllate	Sede	Capitale Sociale	Patrimonio Netto	Utile dell'esercizio	quota di possesso	Valore a Bilancio
Genova Floralties in liquidazione	Genova, Piazzale J.F. Kennedy 1	150.000	217.921	in liquidazione	100%	150.000

GENOVA FLORALTIES IN LIQUIDAZIONE

La Società possiede la totalità del capitale del contratto di rete, dotato di personalità giuridica "GENOVA FLORALTIES in liquidazione. La partecipazione è iscritta al costo.

Non si evidenziano variazioni:

GENOVA FLORALTIES, contratto di rete dotato di personalità giuridica, è stata costituita nel mese di Febbraio 2018, dalla Società e da Fiera di Genova in Liquidazione S.p.A. (N. 17158 di Repertorio N. 7617 di Raccolta Notaio Castellana) al fine, tra l'altro, di organizzare l'allestimento e la realizzazione dell'evento "Euroflora 2018", previsto per la prima volta presso la prestigiosa location dei Parchi di Nervi. Contestualmente alla costituzione della "GENOVA FLORALTIES" la Società aveva istituito un "patrimonio destinato" ex artt. 2447-bis e segg. C.C. per un valore di euro 100 mila vincolato agli adempimenti conseguenti al contratto di rete suddetto. GENOVA FLORALTIES è stata posta in liquidazione nel marzo del 2019 per il raggiungimento degli obiettivi prefissati.

Le **"Partecipazioni in altre imprese"** sono iscritte in bilancio al costo d'acquisto e ove diverso al valore corrispondente alla frazione di Patrimonio Netto.

Si riferiscono a:

- n. 1 quota del capitale dell'associazione Meet in Liguria.

A seguire dettaglio delle variazioni intervenute nel corso del 2024:

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in altre imprese	Totale partecipazioni
Valore di fine esercizio 2021 = Valore di fine esercizio 2023	150.000	100	150.100
Acquisizioni dell'esercizio 2024			0
Decrementi dell'esercizio 2024			0
Valore di fine esercizio 2024	150.000	100	150.100

Crediti

I "Crediti Vs. Altri" sono costituiti dal credito vantato Vs. la Società AltaPonteParodi S.p.A per la seconda tranche del rimborso stabilito dall'art. 16.2 della Convenzione stipulata in data 21.11.2007 tra le due Società per un totale di euro 3.575 mila di cui euro 1.061 mila per interessi maturati dalla data del 30.04.2007 al 31.12.2024 al tasso contrattualmente previsto. Tale credito la cui esigibilità è ritenuta probabile, così come ribadito dai legali della Società interpellati sulla questione, diventerà esigibile nel momento in cui avverrà l'integrale liberazione delle aree ovvero con l'inizio dei lavori sulle stesse, come ampiamente descritto in Relazione della Gestione nel capitolo "PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL WATERFRONT". Tuttavia, la Società, a partire dal 2013, ha ritenuto prudente vista la complessità dell'operazione appostare l'equivalente dell'immobilizzazione a Fondo Rischi. Inoltre, a seguito del ricevimento dell'avviso di liquidazione dell'imposta di registro la Società ha incrementato il credito Vs. Alta Ponte Parodi dell'importo di euro 3.052 mila essendo questi ultimi tenuti al rimborso di ogni debenza relativa ad imposte ed oneri.

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 6 C.c., si riporta di seguito la ripartizione globale dei crediti immobilizzati sulla base della relativa scadenza.

	Crediti immobilizzati verso altri
Valore di fine esercizio 2021	3.280.812
Variazioni nell'esercizio 2022	53.287
Valore di fine esercizio 2022	3.334.099
Variazioni nell'esercizio 2023	127.060
Valore di fine esercizio 2023	3.461.159
Valore di fine esercizio 2024	6.627.063
Quota scadente oltre l'esercizio	6.627.063

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 6, C.c., si dà atto che il credito immobilizzato è riferito al territorio nazionale e nello specifico alla Liguria, Genova, area di Ponte Parodi.

La Società, infatti, svolge esclusivamente la sua attività nel territorio nazionale (Liguria, Genova - Aree ricevute in concessione).

Attivo Circolante

Rimanenze

Alla data del 31.12.2024 non risultano rimanenze di magazzino, interamente svalutato nel corso del 2023.

Crediti

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 6 C.c., viene riportata la ripartizione dei crediti iscritti nell'Attivo Circolante per tipologia e sulla base della relativa scadenza.

Crediti verso clienti

I "Crediti Vs. clienti" sono evidenziati nelle tabelle 3 e 3 bis.

TABELLA 3

CREDITI V/ CLIENTI

ESIGIBILI ENTRO ESERCIZIO SUCCESSIVO

Descrizione	Valore al 31.12.2023	Situazione al 31.12.2024			Valore al 31.12.2024
		Valore al lordo delle svalutazioni al 31.12.2024	Svalutazioni (totale fondo al 31.12.2024)	Variazioni	
Crediti v/ clienti Italia	2.838.401	4.825.098	1.804.293	182.404	3.020.805
Crediti v/ clienti estero	4.008	11.121	35.515	- 28.402	24.394
Clienti c/ fatture da emettere	2.013.798	1.992.977	576.447	- 597.268	1.416.530
Totale	4.856.207	6.829.196	2.416.255	- 443.266	4.412.941

I "Crediti Vs. clienti entro l'esercizio successivo" registrano un decremento di euro 443 mila rispetto all'anno precedente, grazie al monitoraggio mensile delle posizioni in scadenza e all'inserimento di una procedura di solleciti più puntuale ed attenta.

La Società ha valutato attentamente la posizione di ogni singolo Cliente rettificando ove opportuno il valore nominale del credito utilizzando il Fondo accantonato. Il Fondo Svalutazione Crediti ammonta al 31.12.2024, per quanto riguarda i crediti Vs. Clienti, a euro 2.416 mila.

TABELLA 3 - bis

CREDITI V/ CLIENTI

ESIGIBILI OLTRE ESERCIZIO SUCCESSIVO

Descrizione	Valore al 31.12.2023	Situazione al 31.12.2024			Valore al 31.12.2024
		Valore al lordo delle svalutazioni al 31.12.2024	Svalutazioni (totale fondo al 31.12.2024)	Variazioni	
Crediti v/ clienti Italia	30.432,00	104.465,00		74.033,00	104.465,00
Clienti c/ fatture da emettere	113.696,00	42.752,00		- 70.944,00	42.752,00
Totale	144.128,00	147.217,00	-	3.089,00	147.217,00

I "Crediti Vs. clienti oltre l'esercizio successivo" sono stati incrementati per le dilazioni concesse nell'anno. Alcune dilazioni concesse prevedono la corresponsione da parte dei Clienti di interessi calcolati ai tassi di mercato e quindi la rilevazione con il metodo del costo ammortizzato coincide con quella al valore nominale degli stessi, ove non è così il valore del credito è stato rettificato secondo il principio del costo ammortizzato rettificando il valore di euro 1,4 mila.

Si dà evidenza che tra i "Crediti oltre l'esercizio successivo" nessuno ha scadenza oltre i 5 anni; infatti, l'ultima rata del credito verso Costa Edutainment ha scadenza luglio 2026.

La Società ha valutato attentamente le singole posizioni e non ha ritenuto necessario svalutare il valore nominale del credito.

Crediti verso Controllanti

I "Crediti verso Controllanti" Comune di Genova sono evidenziati nella tabella 4 e sono costituiti principalmente:

- da crediti per lavori eseguiti per conto della Controllante e per crediti relativo al rimborso oneri sostenuti per cantieri Waterfront di Levante (euro 496 mila);
- da crediti commerciali per oneri e consumi per le unità immobiliari in comodato alla Controllante e per la quota parte degli oneri manutentivi del Padiglione B di competenza della Controllante (euro 784 mila);

TABELLA 4

CREDITI V/ CONTROLLANTE					
Descrizione	Valore al 31.12.2023	Situazione al 31.12.2024			Valore al 31.12.2024
		Valore al lordo delle svalutazioni al 31.12.2024	Svalutazioni (totale fondo al 31.12.2024)	Variazioni	
Crediti Vs. controllante - entro l'esercizio	1.408.986	1.922.620	15.000	498.634	1.907.620
di cui estratto da Crediti Vs. cliente	0	635.810		635.810	635.810
di cui estratto da Fatture (Note di credito) da emettere	510.167	784.442	15.000	259.275	769.442
di cui estratto da Crediti per lavori eseguiti per conto della Controllante e rimborso oneri sostenuti per cantieri Waterfront di Levante	892.706	496.255	0	-396.451	496.255
di cui estratto da Crediti per contributi in conto esercizio	6.113	6.113		0	6.113
Totale	1.408.986	1.922.620	15.000	498.634	1.907.620

Alcune partite, per un importo pari a euro 327 mila, non sono state ancora accertate nel Bilancio della Controllante in attesa di formalizzare tutti gli step approvativi previsti.

La Società non vanta crediti Vs. la controllante oltre l'esercizio.

Crediti verso imprese sottoposte al controllo della Controllante

I "Crediti verso imprese sottoposte al controllo della Controllante" sono evidenziati nella tabella 4 bis.

TABELLA 4 - bis

CREDITI V/ IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DELLA CONTROLLANTE					
Descrizione	Valore al 31.12.2023	Situazione al 31.12.2024			Valore al 31.12.2024
		Valore al lordo delle svalutazioni al 31.12.2024	Svalutazioni (totale fondo al 31.12.2024)	Variazioni	
Crediti Vs. imprese sottoposte al controllo della controllante - entro l'esercizio	336	7	-	329	7
di cui estratto da Crediti Vs. clienti	424	7	-	417	7
di cui estratto da Fatture da emettere	88	-	-	88	-
Totale	336	7	-	329	7

Crediti verso l'Erario

I "Crediti verso Erario" entro l'esercizio sono evidenziati nella tabella 5 e sono costituiti principalmente da crediti per bonus facciate, conto termico e bonus industria 4.0. I crediti oltre l'esercizio pari a euro 399 mila, rappresentati dalle quote di bonus compensabili negli esercizi successivi sono stati rettificati di un costo ammortizzato per un importo complessivo di euro 23 mila.

TABELLA 5

CREDITI TRIBUTARI

Descrizione	Valore al 31.12.2023	Situazione al 31.12.2024	
		Valore al 31.12.2024	Variazioni
Erario c/ ritenute IRES	11.680	30.453	18.773
Erario c/ IVA	5.288	5.794	506
Iva differita	-	3.232	3.232
Crediti Vs. Erario per imposte e bonus vari	787.080	657.294	-
di cui oltre l'esercizio	419.675	399.222	-
Crediti Vs. Erario			-
di cui per imposte sul reddito derivanti da dichiarazioni		-	-
Totale	804.048	696.773	-

Crediti per imposte anticipate

I "Crediti per Imposte anticipate" sono evidenziate nella tabella 6 e sono costituite principalmente dal rinvio della deducibilità:

- dell'accantonamento al fondo svalutazione crediti considerato recuperabile,
- dagli accantonamenti al fondo manutenzioni ex Fiera appostato per la Banchina A,
- dalla quota relativa allo sfasamento temporale nel pagamento dei compensi agli amministratori,
- dagli accantonamenti ai rischi legali relativi ai progetti Ponte Parodi, contenzioso Vasca dei delfini,
- dagli accantonamenti ai fondi rischi contrattuali e di ristrutturazione aziendale,
- dall'accantonamento per la quota liquidabile del fondo imposta di registro di Ponte Parodi,
- dal disallineamento fiscale legato all'affrancamento dell'Avviamento.

Tali importi sono stanziati nel presupposto di utili futuri.

In merito al fondo rischi tassato, costituito prudenzialmente a partire dall'esercizio 2013, nell'eventualità che non si realizzi l'operazione Ponte Parodi e al contenzioso conseguente, anche quest'anno si ritiene prudente (in aderenza al principio contabile OIC 25) non appostare alcun credito per imposte anticipate, visto che il tempo trascorso dall'inizio dell'operazione e la data del suo possibile compimento, crea incertezze sia in ordine alla realizzazione dell'operazione sia, nel caso di esito positivo, in ordine ai tempi della sua attuazione e non è possibile prevedere con certezza se si verificherà il rischio ipotizzato e se nell'eventuale momento del suo verificarsi saranno presenti redditi imponibili in misura sufficiente ad assorbire le ingenti imposte anticipate registrate negli esercizi precedenti.

Diverso comportamento, dall'anno scorso, viste le interlocuzioni con l'Agenzia delle Entrate, per la partita relativa all'imposta di registro; si ritiene coerente appostare il credito per l'imposta anticipata pari all'avviso di liquidazione è stato liquidato dall'Agenzia.

TABELLA 6

CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE

Descrizione	Valore al 31.12.2023	Situazione al 31.12.2024	
		Valore al 31.12.2024	Variazioni
Imposte anticipate	1.126.576	1.384.649	258.073
<i>di cui oltre l'esercizio</i>	<i>1.088.605</i>	<i>1.131.912</i>	<i>43.307</i>
Attività per imposte di riallineamento	15.294	14.968	- 326
<i>di cui oltre l'esercizio</i>	<i>15.294</i>	<i>14.968</i>	<i>- 326</i>
Totale	1.141.870	1.399.617	257.747

A seguire il dettaglio delle differenze temporanee che hanno dato origine a imposte anticipate

Dettaglio delle differenze temporanee che danno origine a imposte anticipate	
Valore di fine esercizio 2023	1.126.576
Variazioni in diminuzione dell'esercizio in corso - imposte su f.do spese legali grandi progetti	-9.389
Variazioni in diminuzione dell'esercizio in corso per gli utilizzo dell'anno 2024 del fondo manutenzione Banchina A	-69.675
Variazione in diminuzione - imposte su smobilizzo f.do Ponte Canaletto	-51.483
Variazione in diminuzione - imposte su utilizzo fondo rischi ex Fiera	-10.800
Variazioni in aumento dell'esercizio in corso - imposte su differimento su deducibilità Avviamento	5.336
Variazioni in aumento dell'esercizio in corso - imposte su compensi non pagati agli amministratori nell'anno	636
Variazioni in aumento dell'esercizio in corso - imposte su accantonamento rischi contrattuali anno 2024	106.282
Variazioni in aumento dell'esercizio in corso - imposte su quota imposta di registro liquidabile	287.164
Valore di fine esercizio 2024	1.384.649
<i>di cui entro l'esercizio</i>	<i>252.737</i>
<i>di cui oltre l'esercizio</i>	<i>1.131.912</i>

Crediti verso altri

I "Crediti verso altri" sono evidenziati nelle tabelle 7 e 7 – bis.

TABELLA 7

CREDITI V/ ALTRI

ESIGIBILI ENTRO L'ESERCIZIO SUCCESSIVO

Descrizione	Valore al 31.12.2023	Situazione al 31.12.2024	
		Valore al 31.12.2024	Variazioni
Crediti diversi Vs. terzi	15.257	22.765	7.508
Anticipi al personale	-	6.277	6.277
Anticipi a fornitori	580	1.350	770
Crediti per contributi	16.800	-	- 16.800
Depositi cauzionali	-	3.000	3.000
Crediti Vs. INAIL	303	303	-
Crediti Vs. INPS e altri enti previdenziali	7.768	8.447	679
Totale	40.708	42.142	1.434

I valori al 31.12.2024 sono in linea rispetto all'esercizio precedente.

TABELLA 7 - bis

CREDITI V/ ALTRI

ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO

Descrizione	Valore al 31.12.2023	Situazione al 31.12.2024	
		Valore al 31.12.2024	Variazioni
Depositi cauzionali	83.632	83.632	-
Anticipi a fornitori	3.566	3.896	330
Totale	87.198	87.528	330

Da segnalare tra i "Crediti verso altri esigibili oltre l'esercizio successivo" quelli per i "Depositi cauzionali" ricevuti dai Clienti immobiliari (euro 84 mila).

Disponibilità liquide

La voce riflette le disponibilità esistenti a fine esercizio in cassa e sui conti correnti bancari.

Disponibilità liquide			
	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2024	Variazione
Depositi bancari			
C/c postali	1.134.870	2.169.647	1.034.777
C/c ordinari	9.554.745	7.225.227	- 2.329.518
	10.689.615	9.394.874	- 1.294.741
Danaro e valori in cassa			
	61.396	52.954	- 8.442
	10.751.011	9.447.828	- 1.303.183

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono iscritti in relazione al principio della competenza temporale sono evidenziati nella tabella 8.

TABELLA 8

RATEI E RISCONTI ATTIVI

Descrizione	Valore al 31.12.2023		Valore al 31.12.2024		Variazioni	
	parziali	totali	parziali	totali	parziali	totali
Risconti attivi:						
* Imposta di registro su concessioni + imposte sostitutive mutuo e spese accessorie	170.171		164.186		-5.985	
di cui su Casa della Musica e Centro Civico 2021-2099 (anno iscrizione: 2007)	139.017		137.188		-1.829	
di cui su parcheggio Mercanzia 2021-2099 (anno iscrizione: 2008)	23.150		22.845		-305	
di cui su mutuo Vasca dei Delfini 2021-2024 (anno iscrizione: 2012)	3.221				-3.221	
di cui su concessione specchio acqueo	2.397		1.798		-599	
di cui su concessione Darsena Comunale	2.386		2.355		-31	
* Allacciamento Enel 2021-2050 (anno iscrizione: 2001)	113.040		108.854		-4.186	
* Canone Area Darsena competenza 2021 - 2099 (anno iscrizione: 2000)	1.722.900		1.700.230		-22.670	
* Canone Parcheggio Mercanzia competenza 2021 - 2099 (anno iscrizione: 2008)	1.014.528		1.001.179		-13.349	
* Altri (entro 5 anni)	125.717		510.983		385.266	
Totale risconti attivi		3.146.356		3.485.431		339.075
di cui quote entro 5 anni		343.189		724.634		381.445
di cui quote oltre i 5 anni		2.803.167		2.760.797		-42.370
Totale ratei e risconti attivi		3.146.356		3.485.431		339.075

Passivo

Patrimonio Netto

Variazioni del Patrimonio Netto

	Capitale Sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva in sospensione d'imposta	Riserva Legale	Utili portati a nuovo	Riserva - patrimonio destinato all'affare "Genova Floralies"	Riserva indisponibile di utile L. 126/2020	Riserva Avanzo di fusione	Utile d'esercizio (perdita d'esercizio)	Patrimonio Netto
Alla chiusura dell'esercizio corrente - 31.12.2022	16.172.414	3.167.393	526.056	301.988	2.170.485	100.000	117.183	146.981	143.859	22.846.359
Destinazione del risultato dell'esercizio 2022										
- a Riserva Legale				7.193					143.859	143.859
- a Utili Portati a nuovo					136.666					136.666
sottoscrizione aumento di capitale										-
- arrotondamenti					5					5
Risultato dell'esercizio 2023									243.202	243.202
Alla chiusura dell'esercizio corrente - 31.12.2023	16.172.414	3.167.393	526.056	309.181	2.307.156	100.000	117.183	146.981	243.202	23.089.566
Destinazione del risultato dell'esercizio 2023										
- a Riserva Legale				12.160					243.202	243.202
- a Utili Portati a nuovo					231.041					12.160
sottoscrizione aumento di capitale										231.041
- arrotondamenti					6					-
Risultato dell'esercizio 2024									279.438	6
Alla chiusura dell'esercizio corrente - 31.12.2024	16.172.414	3.167.393	526.056	321.341	2.538.191	100.000	117.183	146.981	279.438	23.368.997

Capitale sociale

Il Capitale Sociale alla data del 31.12.2024 risulta essere così composto:

	N° azioni	Capitale Sociale al 31.12.2024	%
Comune di Genova	17.966.886	9.342.781	57,77%
Camera di Commercio Industria, Artigianato ed Agricoltura di Genova	7.051.428	3.666.743	22,67%
Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale	1.200.679	624.353	3,86%
Filse S.p.A	4.881.803	2.538.538	15,70%
	31.100.796	16.172.414	100,00%

Nello schema seguente si evidenzia l'evoluzione del Capitale Sociale negli anni.

Formazione del "Capitale Sociale"	
	Euro
Capitale Sociale originario	1.549.371
Aumento Capitale Sociale deliberato in data 26.04.2001 - sottoscritto e versato interamente alla data del 18.12.2001	1.549.371
Utilizzo riserva di utili portati a nuovo *	21.258
Aumento Capitale Sociale deliberato in data 25.07.2011 - sottoscritto e versato interamente alla data del 26.07.2012	2.496.000
Saldo al 31.12.2018	5.616.000
Aumento capitale deliberato in data 30.05.2019 liberato con conferimento ramo d'azienda Fiera di Genova S.p.A. in liquidazione	1.685.448
Aumento capitale deliberato in data 30.05.2019 - sottoscritto alla data del 31.12.2019	1.800.309
Saldo al 31.12.2019	9.101.757
Aumento capitale deliberato in data 30.05.2019 - sottoscritto alla data del 17.01.2020	699.691
Saldo al 31.12.2020 = Saldo al 31.12.2021	9.801.447
Aumento capitale deliberato in data 15.03.2022 - sottoscritto alla data del 31.12.2022	6.370.967
Saldo al 31.12.2022	16.172.414
Saldo al 31.12.2022 = Saldo al 31.12.2023	16.172.414
Saldo al 31.12.2023 = Saldo al 31.12.2024	16.172.414

Si precisa che in data 01.01.2002, in applicazione di quanto disposto dalla delibera dell'Assemblea Straordinaria del 26.04.2001 il Capitale Sociale di Lit. 6.000.000.000 è stato convertito in euro 3.120.000 mediante l'utilizzo della riserva di utile portato a nuovo per euro 21.258,61.

In data 15.03.2022 è stato deliberato dall'Assemblea Straordinaria dei Soci un aumento di capitale sino a 7.500 mila euro. L'Assemblea Straordinaria del 28.07.2022 ha deliberato: la possibilità per il Socio Comune di Genova di sottoscrivere parte della quota di capitale ad esso riservata in natura a mezzo conferimento delle opere realizzante sulla Banchina F, pontile nella concessione della Società sito nel porticciolo gestito direttamente nelle aree della Darsena di Levante, e ha spostato il termine per la sottoscrizione della quota di capitale proporzionale e per l'esercizio dell'opzione, rispettivamente al 31.12.2022 e al 20.01.2023. In data 22.12.2022, i Soci presenti in Assemblea Straordinaria, vista la perizia di stima emessa da esperto indipendente che determina il valore della Banchina F in 1.812 mila euro, procedono alla sottoscrizione di parte del capitale sociale per un totale complessivo di euro 5.271 mila di cui appunto 1.812 mila euro in natura (atto di conferimento sottoscritto in data 23.12.2022) e spostano ulteriormente il termine per sottoscrivere il capitale rimasto inoptato al 30.06.2023. In data 29.12.2022 il Socio Filse S.p.A. sottoscrivere ulteriori 1.100 mila euro di capitale.

Alla data del 31.12.2024 l'aumento di capitale deliberato risulta essere sottoscritto per complessivi euro 6.371 mila.

Riserva sovrapprezzo azioni

La voce "Riserva sovrapprezzo azioni" iscritta nel Patrimonio Netto è costituita:

- dal sovrapprezzo delle n° 3.000.000 azioni ordinarie emesse nel corso dell'anno 2001 in ottemperanza alla Delibera dell'Assemblea Straordinaria di aumento del Capitale Sociale del 26.04.2001,
- dal sovrapprezzo determinato con il conferimento in natura del ramo d'azienda Fiera di Genova S.p.A. in liquidazione in ottemperanza dell'Assemblea Straordinaria del 30.05.2019 pari a euro 1.618.022.

Tale riserva alla data del 31.12.2019 è disponibile ma non distribuibile ai sensi dell'art. 2431 Codice Civile in quanto la Riserva Legale non raggiunge il quinto del Capitale Sociale.

Riserva legale

La voce è costituita, come disposto dall'art. 2430 Codice civile. Il saldo al 31.12.2024 ammonta a Euro 321 mila.

Tale riserva non è disponibile in quanto non raggiunge il quinto del Capitale Sociale.

Nello schema seguente evidenziamo l'evoluzione della Riserva Legale negli ultimi due anni.

Formazione della "Riserva legale"

	Valori in Euro
Saldo al 31.12.2022	301.988
5% dell'Utile d'esercizio anno 2022	7.193
Saldo al 31.12.2023	309.181
5% dell'Utile d'esercizio anno 2023	12.160
Saldo al 31.12.2024	321.341

Utili portati a nuovo

La voce "Utili portati a nuovo" rappresenta l'ammontare degli utili di esercizi precedenti destinati a tale riserva sulla base delle delibere assembleari di approvazione del bilancio. Tale riserva di euro 2.538 mila alla data del 31.12.2024 è disponibile e distribuibile in quanto non sono presenti costi di pubblicità non ancora ammortizzati.

Formazione della riserva "Utili portati a nuovo"

	Valori in Euro
Saldo al 31.12.2022	2.170.485
95% dell'Utile d'esercizio anno 2022	136.666
arrotondamento all'unità di Euro	5
Saldo al 31.12.2023	2.307.156
95% dell'Utile d'esercizio anno 2023	231.041
arrotondamento all'unità di Euro	- 6
Saldo al 31.12.2024	2.538.191

Tabella riepilogativa delle poste del Patrimonio Netto distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile
Capitale	16.172.414	B	
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	3.167.393	A, B	3.167.393
Riserva in sospensione d'imposta riallineamento	526.056	B	
Riserva legale	321.341	B	-
Riserve statutarie	-		
Riserva per azioni proprie in portafoglio	-		
Altre riserve	100.000	A, B, C	100.000
Riserva indisponibile ex L.126/2020	117.183	B	
Riserva di avanzo di fusione	146.981	A, B, C	146.981
Utili (perdite) portati a nuovo	2.538.191	A, B, C	2.538.191
Totale	23.089.559	-	5.952.565
Quota non distribuibile			
Residua quota distribuibile			5.952.565

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

Fondi per rischi ed oneri

La voce si riferisce:

- al "Fondo per rischi ed oneri":

- al fondo appostato nell'esercizio 2013 ed incrementato ogni anno, per far fronte al rischio dell'*operazione "Ponte Parodi"* per un ammontare pari all'intero importo residuo da recuperare da AltaPonteParodi S.p.A. a titolo di rimborso (euro 2.514 mila oltre interessi per euro 1.060 mila), maggiorato dell'importo che l'Agenzia delle entrate ha liquidato per la soccombenza in Cassazione per euro 3.052 mila. Inoltre, la Società, in via prudenziale in coerenza con gli anni precedenti, ha adeguato il Fondo per l'imposta di registro al valore massimo che l'Agenzia potrebbe liquidare portandolo a complessivi 4.552 mila euro, come meglio descritto in Relazione sulla Gestione al paragrafo PONTE PARODI del capitolo PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE DEL WATERFRONT;

- al fondo rischi creato per far fronte alle azioni di terzi nei confronti della Società che potrebbero derivare dai *Progetti in corso*, appostato negli anni precedenti, ed utilizzato ogni anno per spese tecnico legali, alla data del 31.12.2024 ha un valore residuo di euro 1.035 mila, considerato congruo con sufficiente ragionevolezza a fronte delle criticità esposte in Relazione sulla Gestione nel paragrafo relativo a **INFORMAZIONI RELATIVE ALLA CONTINUITÀ AZIENDALE AI SENSI DELL'ART. 2423 BIS, COMMA 1, AL PUNTO 1), DEL CODICE CIVILE.**

Tale fondo è stato utilizzato nell'esercizio per la quota di spese afferenti per complessivi euro 39 mila per spese legali su Ponte Parodi e sul contenzioso Vasca dei Delfini.

- al fondo rischi Contenziosi *contrattuali* istituito a fronte del rischio di addebito penali per la risoluzione anticipata causa Covid di alcuni contratti di servizi, iscritto nel 2020 per euro 41 mila ed incrementato nel 2021 di euro 910 mila a seguito di contestazioni legate alla dinamica dei canoni di locazione nel periodo di chiusura imposta dalla normativa emergenziale, incrementato nel costo del 2023 e ancora nel 2024 a seguito di contestazioni ricevute per l'applicazione dell'incremento ISTAT (euro 97 mila).

- al fondo *Contenziosi legali* ricevuto a seguito dell'incorporazione di Marina Fiera acceso per euro 10 mila.

- il fondo iscritto nell'anno 2022 e adeguato ai costi effettivamente sostenuti nel corso dell'esercizio 2023 per il cosiddetto rischio *Waterfront Ponte Canaletto* è stato smobilizzato nel corso del 2024 a seguito della transazione che la Società ha sottoscritto con il Cone di Genova per il riconoscimento del credito.
- nel corso dell'esercizio si è provveduto ad iscrivere un fondo per le ristrutturazioni aziendali in corso pari a euro 346 mila

Formazione del "Fondo per rischi ed oneri"		
<u>Rischio operazione "Ponte Parodi"</u>	Saldo al 31.12.2024	11.178.722
<u>Rischio "Progetti in corso"</u>	Saldo al 31.12.2024	1.034.910
<u>Rischio "Contenziosi contrattuali"</u>	Saldo al 31.12.2024	1.105.337
<u>Rischio "Contenziosi legali Marina Fiera"</u>	Saldo al 31.12.2024	9.847
<u>Rischio operazioni ristrutturazione aziendale</u>	Saldo al 31.12.2024	345.757
Totale fondo rischi al 31.12.2024		13.674.573

- al "Fondo per oneri manutentivi":

- iscritto con il conferimento del ramo d'azienda Fiera accoglie al 31.12.24 i residui oneri relativi alla manutenzione programmate sulla Banchina A della Marina Fiera per euro 31 mila. Nel corso dell'esercizio il fondo è stato decrementato per costi realizzati pari a 175 mila e allo smobilizzo della quota considerata sovrabbondante pari a 115 mila euro. Il fondo è congruo.

- al "Fondo per oneri smaltimento":

- iscritto da Fiera nel 2016 e conferito nella Società a fronte di oneri per la rimozione di materiali vari iscritto per un valore di euro 75 mila e conferito con il ramo. Il fondo è stato smobilizzato nel 2023 per euro 30 mila, i residui 45 mila euro sono stati smobilizzati nel corso dell'esercizio.

- al "Fondo spese e rischi ex Fiera":

- iscritto per originari euro 150 mila in sede di conferimento quale accantonamento per spese e rischi riferibili agli esercizi successivi segnalati dai legali e relativi anche a rischi che dovessero insorgere successivamente al conferimento connessi con adempimenti imputabili a Fiera. Il fondo è congruo, e alla data del 31.12.2024 ammonta a euro 107 mila.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il "Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato" è stato iscritto in conformità alle norme di legge in vigore e rappresenta l'esatto importo del debito verso il personale dipendente maturato a tale titolo alla data di chiusura del bilancio. Nella tabella sottostante si dettaglia la formazione e l'utilizzazione del fondo negli ultimi due esercizi.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato				
ANNO	Saldo al 01.01	Saldo al 31.12	Variazioni	
			Incrementi	Decrementi
2023	1.594.907	1.603.470	115.777	107.214
2024	1.603.470	1.584.467	120.908	139.911

I decrementi sono rappresentati da quanto liquidato per anticipi ai dipendenti e per i pensionamenti dell'anno (n. 3 risorse). Gli incrementi sono determinati per euro 120 mila dall'accantonamento netto dell'anno in corso.

Debiti

I debiti verso banche, fornitori, istituti previdenziali e gli altri debiti sono iscritti secondo quanto disposto dall'articolo 2426, comma 1, numero 8, codice civile (criterio del costo ammortizzato).

Tuttavia, la Società, per quanto riguarda i "debiti oltre l'esercizio successivo", si avvale della possibilità prevista dall'articolo 12 comma 2 del D.lgs. 139/2015 che prevede che il criterio del costo ammortizzato possa non essere applicato alle componenti delle voci riferite ad operazioni che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio. Quindi la Società applica il costo ammortizzato esclusivamente ai debiti sorti a partire dal 1° gennaio 2016.

Debiti verso banche

I "Debiti vs. Banche" sono costituiti da:

- debiti "esigibili entro l'esercizio successivo" rappresentati dalle quote capitale dei mutui rimborsabili nel corso dell'anno 2024;
- debiti "esigibili oltre l'esercizio successivo" per l'ammontare dei mutui e finanziamenti contratti negli anni di cui:
 - residui euro 4.419 mila (originari euro 10.000 mila di nominali) verso BPER Banca S.p.A., subentrata a Banca Carige S.p.A. (senza garanzia reale), acceso il 19 luglio 2007 per la durata di 15 anni dal termine del periodo di preammortamento (31.12.2009) e quindi fino al 30.06.2025 prorogata a seguito di tre moratorie ottenute negli anni al 31.12.2027, garantiti dalla cessione del credito della Costa Edutainment per la gestione del ramo di azienda Acquario. Per detto finanziamento si era richiesto ed ottenuto di prorogare la precedente moratoria, richiesta a seguito del crollo del Ponte Morandi nel 2018, di un ulteriore anno per far fronte ai repentini cali di liquidità registrati nei mesi immediatamente successivi al primo lockdown. Non si registrano quote esigibili oltre 5 anni;
 - residui euro 1.670 mila (finanziamento di nominali euro 12.000 mila) verso BPER Banca S.p.A., (ex Banca Carige S.p.A.) (senza garanzia reale), stipulato il 29.12.2010 in preammortamento sino al

01.07.2012. Il finanziamento era destinato alla realizzazione della nuova Vasca dei Delfini ed è da rimborsare in quote mensili entro il 30.06.2027, è garantito, come il precedente mutuo Carige, dalla cessione del credito della Costa Edutainment per la gestione del ramo di azienda Acquario. Anche il presente finanziamento aveva ottenuto la moratoria della quota capitale per 12 mesi, a causa delle momentanee difficoltà di liquidità connessi alla pandemia, a partire dalla rata del 30.06.2020. Non si registrano quote esigibili oltre 5 anni;

➤ residui euro 819 mila (finanziamento di nominali euro 4.000 mila) acceso verso BPER Banca S.p.A., (ex Banca Carige S.p.A.) nel gennaio del 2021, usufruendo delle garanzie statale messe a disposizione per supportare le imprese alla mancanza di liquidità conseguente la pandemia. Il prestito scadrà al 31.12.2026, un anno di preammortamento e 5 anni di rimborso. Tale finanziamento è stato rilevato in contabilità secondo il criterio del costo ammortizzato, tale valutazione ha evidenziato una differenza rispetto al valore nominale al 31.12.2023 dello stesso di 0,6 mila euro.

➤ residui euro 1.389 mila (finanziamento di nominali euro 3.400 mila - quota a fondo perduto di euro 620 mila) acceso verso SACE per migliorare e salvaguardare la solidità patrimoniale delle aziende del sistema fieristico al fine di accrescerne la competitività sui mercati esteri, garantito anch'esso da dallo Stato, avrà scadenza il 31.12.2027. Non si registrano quote esigibili oltre 5 anni;

I debiti a medio lungo termine sono stati espressi al netto delle quote di capitale che saranno rimborsate nell'esercizio 2024, iscritte tra i debiti verso Banche scadenti entro l'esercizio successivo.

Debiti verso banche

	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2024	Variazione
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i> quote capitale mutui esigibili entro l'esercizio successivo entro l'esercizio	3.148.680	3.225.358	76.677
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i> mutui / finanziamenti a medio termine	11.523.890	8.298.533 - 3.225.358	
	14.672.571	11.523.890 - 3.148.680	

Debiti verso fornitori

I "Debiti Vs. fornitori" sono evidenziati nella tabella 9. La Società ha debiti Vs. fornitori oltre l'esercizio per euro 0,3 mila. La Società non ha debiti Vs. fornitori oltre i 5 anni.

TABELLA 9

DEBITI V/ FORNITORI ESIGIBILI ENTRO ESERCIZIO SUCCESSIVO

Descrizione	Valore al 31.12.2023	Situazione al 31.12.2024	
		Valore al 31.12.2024	Variazioni
Debiti v/fornitori entro l'esercizio successivo <i>di cui Vs. soggetti esteri</i>	2.241.748 1.494	2.390.197 14.744	148.449 13.250
Fornitori c/fatture da ricevere entro l'esercizio successivo	2.757.184	2.643.634 -	113.550
Totale	4.998.932	5.033.831	34.899

Debiti verso controllanti

I "Debiti Vs. controllante" Comune di Genova ammontano a euro 475 mila (tabella 9-bis), rappresentati, principalmente, da fatture ricevute e da ricevere per i canoni di locazione e i consumi del Padiglione B utilizzato per l'attività fieristica, canoni per l'area Porto Antico.

Tali debiti saranno compensati con i crediti evidenziati nel paragrafo "Crediti Vs. Controllante".

TABELLA 9 - bis

DEBITI V/ CONTROLLANTI
ESIGIBILI ENTRO ESERCIZIO SUCCESSIVO

Descrizione	Valore al 31.12.2023	Situazione al 31.12.2024	
		Valore al 31.12.2024	Variazioni
Debiti v/controlante	196.973	474.960	277.987
di cui per Debiti Vs. Fornitori	20.707	125.044	104.337
di cui c/fatture da ricevere	176.266	349.917	173.651
Totale	196.973	474.960	277.987

Debiti verso imprese controllate dalla controllante

Al 31.12.2023 la Società ha "Debiti Vs. imprese controllate dalla controllante" entro l'esercizio per euro 1.768 mila (tabella 9-ter), rappresentati da fatture ricevute e da ricevere per servizi resi da Società del gruppo Comune di Genova e comunque da esso controllate.

TABELLA 9 - ter

DEBITI V/ IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DELLA CONTROLLANTE
ESIGIBILI ENTRO L'ESERCIZIO SUCCESSIVO

Descrizione	Valore al 31.12.2023	Situazione al 31.12.2024	
		Valore al 31.12.2024	Variazioni
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	1.331.691	1.768.364	436.673
di cui per Debiti Vs. Fornitori	41.693	35.935	-5.758
di cui c/fatture da ricevere	1.289.997	1.732.429	442.432
Totale	1.331.691	1.768.364	436.673

Debiti tributari

I "Debiti Tributari" sono evidenziati nella tabella 10.

La posta è rappresentata dai debiti Vs. l'Erario (euro 3.252 mila), principalmente così composti:

- debiti derivanti dalle ritenute alla fonte sui redditi di lavoro dipendente e autonomo per euro 88 mila;
- debiti per imposte dell'esercizio pari a euro 8 mila.
- debiti vs. Erario per IVA relativi alla liquidazione di dicembre e al pro-rata relativo a fatturazioni in esenzione di Iva

- d) debiti tributari diversi rappresentati dal debito relativo all'avviso di liquidazione dell'imposta di registro per le aree di Ponte Parodi per euro 3.051 mila.

TABELLA 10

DEBITI TRIBUTARI ESIGIBILI ENTRO ESERCIZIO SUCCESSIVO			
Descrizione	Valore al 31.12.2023	Situazione al 31.12.2024	
		Valore al 31.12.2024	Variazioni
Erario c/ ritenute IRPEF	88.365	88.770	405
Debiti Vs Erario per IVA	-	76.018	76.018
Debiti per imposte sul reddito	815.645	8.268	- 807.377
Debiti tributari diversi	29.071	3.079.649	3.050.578
Totale	933.081	3.252.705	2.319.624

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

I "Debiti Vs. istituti di previdenza e di sicurezza sociale" sono evidenziati nella tabella 11.

TABELLA 11

DEBITI V/ ISTITUTI DI PREVIDENZA E DI SICUREZZA SOCIALE ESIGIBILI ENTRO ESERCIZIO SUCCESSIVO			
Descrizione	Valore al 31.12.2023	Situazione al 31.12.2024	
		Valore al 31.12.2024	Variazioni
Debiti per contributi INPS, INAIL, fondo giornalisti	190.648	183.215	-7.433
Debiti per contributi dirigenti	2.031	18.589	16.558
Debiti Vs. fondo integrativo	7.032	7.720	688
Debiti per ritenute previdenziali collaboratori	4.294	4.926	632
Totale	204.005	214.450	10.445

Altri debiti

Tra gli "Altri debiti" esigibili entro l'esercizio successivo sono compresi quelli verso il personale dipendente per le competenze di ferie e permessi non goduti, straordinari, ratei di 14^a mensilità, recupero banca ore per straordinari e per la retribuzione relativa al mese di dicembre pagata nel mese di gennaio 2025 (euro 299 mila).

Tra quelli esigibili oltre l'esercizio successivo, sono comprese le cauzioni in contanti da conduttori, a garanzia dell'esatta osservanza degli impegni contrattuali (euro 318 mila) e gli interessi sulle stesse maturati (euro 57 mila).

Il dettaglio degli "Altri debiti" è evidenziato nelle tabelle 12 e 13.

TABELLA 12
ALTRI DEBITI
ESIGIBILI ENTRO ESERCIZIO SUCCESSIVO

Descrizione	Valore al 31.12.2023	Situazione al 31.12.2024	
		Valore al 31.12.2024	Variazioni
Anticipi da clienti	197.072	107.538	- 89.534
Ritenute sindacali	698	659	- 39
Debiti v/ personale	306.337	298.559	- 7.778
Debiti diversi Vs. fornitori		7.790	7.790
Debiti v/sindaci	70.746	70.199	- 547
Debiti Vs. amministratori	29.688	32.339	2.651
Debiti diversi Vs altri	39.637	1.411	- 38.226
Totale	644.178	518.495	- 125.683

TABELLA 13
ALTRI DEBITI
ESIGIBILI OLTRE ESERCIZIO SUCCESSIVO

Descrizione	Valore al 31.12.2023	Situazione al 31.12.2024	
		Valore al 31.12.2024	Variazioni
Cauzioni conduttori	320.518	317.746	- 2.772
Interessi su cauzioni	50.108	56.660	6.552
Totale	370.626	374.406	3.780

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti in relazione al principio della competenza temporale con riferimento a quanto specificato dall'art. 2424 bis del Codice Civile e sono evidenziati nella tabella 14.

Si precisa che nell'esercizio in corso:

- il risconto acceso a Vecchia Darsena S.r.l. per il canone di sub-concessione dell'area Darsena ha partecipato ai canoni di locazione per euro 138 mila.

TABELLA 14

RATEI E RISCONTI PASSIVI

Descrizione	Valore 31.12.2023		Valore 31.12.2024		Variazioni	
	parziali	totali	parziali	totali	parziali	totali
Risconti Passivi:						
* Quota corrispettivo Vecchia Darsena (2021-2099) (anno iscrizione: 2001)	10.523.584		10.385.116		-138.468	
* Canoni utilizzo cavidotti Enel (2021-2050) (anno iscrizione: 2004)	113.040		108.854		-4.186	
* Ricavi esercizio successivo	225.062		400.406		175.344	
* Canoni utilizzo cavidotti diversi	39.341		37.739		-1.602	
* Contributi c/capitale Museo del Mare (anno iscrizione: 2007)	79.354		79.354		0	
Totale risconti passivi		10.980.381		11.011.469		31.088
<i>di cui quote entro 5 anni</i>		1.025.700		1.121.690		95.990
<i>di cui quote oltre i 5 anni</i>		9.954.681		9.889.779		-64.902
Totale ratei e risconti passivi		10.980.381		11.011.469		31.088

Informazioni aggiuntive – impegni e garanzie fornite

“Gli impegni e le garanzie fornite sono evidenziati nella tabella 15.

Quanto sopra viene esposto in ottemperanza alla prescrizione dell'art. 2427 primo comma n. 9 Codice Civile.

TABELLA 15

CONTI D'ORDINE: GARANZIE

Descrizione	Valore al 31.12.2023	Situazione al 31.12.2024	
		Valore al 31.12.2024	Variazioni
Polizza fideiussoria assicurativa a garanzia degli obblighi contrattuali derivanti dalla concessione dell'Area di Ponte Parodi	215.607	215.607	0
Polizze fideiussoria assicurativa a garanzia degli obblighi contrattuali derivanti dalla concessione degli specchi d'acqua a favore dell'Autorità Portuale	366.637	406.637	40.000
Polizza fideiussoria assicurativa a garanzia del pagamento dei canoni dell'area demaniale presso quartiere fieristico Darsena Piccola	285.000	285.000	0
Polizza fideiussoria assicurativa a garanzia del pagamento dei canoni dell'area demaniale presso quartiere fieristico Darsena Grande	102.210	102.210	0
Polizza fideiussoria assicurativa a garanzia del pagamento dei canoni di concessione aree demaniale in Porto Antico a favore dell'Autorità Portuale	208.536	208.536	0
Totale	1.177.990	1.217.990	40.000

Passività potenziali

Si rimanda alla Relazione sulla Gestione nei paragrafi relativi a **INFORMAZIONI RELATIVE ALLA CONTINUITÀ AZIENDALE AI SENSI DELL'ART. 2423 BIS, COMMA 1, AL PUNTO 1), DEL CODICE CIVILE, PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE DEL WATERFRONT, PROGETTO DARSENA COMUNALE e PROGETTO PONTE PARODI**

Conto Economico

Valore della Produzione

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

La società ha effettuato l'analisi degli impatti del nuovo principio contabile OIC 34.

Tenuto conto della tipologia e del contenuto dei contratti stipulati con la clientela, l'analisi svolta in merito agli impatti dell'applicazione del nuovo principio contabile OIC 34 non ha evidenziato effetti rilevanti sulla rilevazione iniziale dei ricavi e sulle valutazioni successive. I criteri di rilevazioni dei ricavi già adottati dalla Società sono infatti risultati sostanzialmente allineati alle prescrizioni del nuovo principio.

I ricavi sono costituiti essenzialmente dall'affitto del ramo d'azienda "Acquario", dai fitti attivi relativi alle locazioni delle unità immobiliari site nell'area del Porto Antico, dal recupero dei costi per consumi (energia elettrica, gas metano, acqua) ed dagli oneri accessori (riaddebito servizi dell'area) relativi alle unità immobiliari date in locazione a terzi, dai ricavi derivanti dalla gestione diretta dei parcheggi dell'area Porto Antico, dalle locazioni degli spazi e delle sale e dal recupero dei costi diretti del Centro Congressi, dai ricavi derivanti dalla divisione fieristica e da quelli derivanti dalla gestione diretta delle Darsene ex Fiera, dai fitti attivi relativi alla sub-concessione degli Edifici Caffa, Metelino e Tabarca alla Società Vecchia Darsena S.r.l., dai ricavi per le manifestazioni temporanee, dai fitti attivi relativi all'area di Ponte Parodi (tabella 17).

I "ricavi delle vendite e delle prestazioni" hanno registrato complessivamente un aumento di 1.221 mila euro rispetto all'esercizio precedente, dovuta sostanzialmente all'aumento della gestione dell'attività fieristica nel Waterfront di Levante e il relativo recupero degli oneri manutentivi del Padiglione B.

I principali settori in cui opera la Società registrano variazioni di fatturato:

- settore immobiliare: registra un andamento positivo rispetto all'esercizio precedente. I maggiori fitti attivi (euro 226 mila), conseguenza della piena occupazione delle unità immobiliari adibite alla locazione, portano ad un aumento di oltre il 5% del fatturato, assorbito dal recupero dei consumi e degli oneri accessori legati alla gestione dell'area. L'affitto di azienda registra invece un lieve calo rispetto all'anno precedente che si era rivelato come anno eccezionale per l'affluenza di visitatori.
- settore parcheggi: registra un decremento dei corrispettivi di sosta del 2% pari a euro 57 mila;
- settore congressuale e manifestazioni: registra un importante incremento di ricavi del 22% pari a complessivi euro 412 mila;
- divisione fieristica: registra complessivamente un incremento di oltre il 61% dovuto principalmente alla co-organizzazione, per il Comune di Genova, delle manifestazioni inserite nel rinnovato Palasport.
- divisione darsena ex Fiera: registra un andamento costante. Da evidenziare la leggera flessione dei ricavi legati alle sub-concessioni dovuta all'abbattimento della Spina Servizi per far spazio alla costruzione della nuova Casa della Vela.

Nella tabella sottostante sono espresse le variazioni analitiche.

TABELLA 17

**RICAVI DELLE VENDITE E
DELLE PRESTAZIONI**

Descrizione	Valore al 31.12.2023	Situazione al 31.12.2024	
		Valore al 31.12.2024	Variazioni
<u>Gestione Immobiliare</u>			
<u>Area Porto Antico</u>			
Fitti attivi area Porto Antico	4.337.191	4.562.944	225.753
Affitto d'azienda	5.375.538	5.330.545	- 44.993
Recupero consumi energia elettrica/gas metano/acqua	1.318.065	1.387.040	68.975
Recupero oneri accessori conduttori	1.078.519	961.415	- 117.104
Recuperi e rimborsi diversi	272.697	173.161	- 99.536
<u>Area Darsena</u>			
Fitti attivi area Darsena	181.160	207.332	26.172
<u>Area Ponte Parodi</u>			
Fitti attivi area Ponte Parodi	70.436	67.267	- 3.169
<u>Gestione Parcheggi Area Porto Antico</u>			
Ricavi gestione diretta parcheggi	2.729.714	2.673.192	- 56.522
<u>Gestione Centro Congressi e Manifestazioni</u>			
Locazioni spazi e sale per convegni	689.410	840.774	151.364
Locazione aree esterne per convegni	6.850	6.600	- 250
Locazioni spazi e sale per manifestazioni	150.772	215.009	64.237
Locazione aree esterne per manifestazioni e corrispettivi diretti	198.058	275.267	77.209
Sponsorizzazioni manifestazioni	10.928	41.077	30.149
Recupero di costi diretti per convegni e manifestazioni	872.282	962.748	90.466
di cui per convegni	860.090	947.688	87.598
di cui per manifestazioni	12.192	15.060	2.868
<u>Divisione fieristica e Darsena ex Fiera</u>			
Ricavi gestione diretta attività fieristica	1.073.321	1.729.876	656.555
Sponsorizzazioni attività fieristica	2.459	13.000	10.541
Ricavi gestione diretta Darsena Fiera	1.059.569	1.063.715	4.146
Ricavi da subconcessione aree ed immobili	188.934	151.289	- 37.645
Ricavi per oneri manutentivi Padiglione B	465.291	680.362	215.071
Recuperi e rimborsi diversi	81.626	41.590	- 40.036
Totale	20.162.820	21.384.203	1.221.383

Altri ricavi e proventi

Le principali voci accolte nell'esercizio chiuso al 31.12.2024 sono:

a) contributi in conto esercizio:

- l'ammontare dell'anno dei contributi in conto esercizio sono rappresentati da 118 mila euro di contributi ricevuti da FI.L.S.E. S.p.A. e IIT su iniziative specifiche (ECODELIVERY, NEXT WATERFRONT E RAISE MARMAID);

b) altri ricavi e proventi fanno parte della voce:

- lo smobilizzo di diversi fondi rischi: fondo rischi appostato per i costi sostenuti del fondo Waterfront Ponte Canaletto (euro 215 mila) e lo smobilizzo parziale del fondo ex Fiera per i costi relativi alle attività di smaltimento (euro 160 mila);
- gli altri ricavi e proventi sono costituiti dal recupero dei costi per distacco di personale c/o aziende terze;
- il valore dei risarcimenti dei sinistri oggetto di indennizzo sia da parte delle compagnie assicurative sia da parte di terzi;
- plusvalenze da alienazioni.

TABELLA 18

**ALTRI RICAVI E
PROVENTI**

Descrizione	Valore al 31.12.2023	Situazione al 31.12.2024	
		Valore al 31.12.2024	Variazioni
Contributi c/esercizio per Manifestazioni	-	0	0
Altri Contributi c/esercizio	159.569	117.734	-41.835
Contributi c/esercizio	159.569	117.734	-41.835
Penalità contrattuali	500	2.000	1.500
Risarcimenti danni	57.407	56.210	-1.197
Altri ricavi e proventi	161.555	157.344	-4.211
Smobilizzo fondi rischi / consolidamento	270.704	374.511	103.807
Sopravvenienze attive ordinarie	330.524	373.644	43.120
Plusvalenze patrimoniali ordinarie	3.031	4	-3.027
Sopravvenienze attive straordinarie	233	256	23
Arrotondamenti attivi	332	341	9
Totale	983.855	1.082.044	98.189

Costi della produzione

Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

Tale voce è relativa agli acquisti di materiali di consumo (cancelleria, materiali per la piccola manutenzione e simili).

Si dà dettaglio della destinazione d'uso nella tabella 19.

TABELLA 19

COSTI PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI

Descrizione	Valore al 31.12.2023	Situazione al 31.12.2024	
		Valore al 31.12.2024	Variazioni
<u>Materiali di consumo c/acquisti</u>	114.973	168.961	53.988
di cui struttura Porto Antico e area	32.250	21.586	-10.664
di cui manifestazioni	22.787	26.924	4.137
di cui convegni	32.483	31.090	-1.393
di cui gestione diretta parcheggi	7.878	8.876	998
carburante	1.460	37	-1.423
di cui per gestione diretta divisione fieristica e darsena ex fiera	18.115	80.448	62.333
Totale	114.973	168.961	53.988

Costi per servizi

I costi per servizi sono dettagliati nella tabella 20 e subiscono un incremento pari a euro 463 mila.

La principale differenza è dovuta ad un aumento delle spese di manutenzione e riparazione ordinarie (286 mila), legate a costi per danni subiti e per manutenzioni al Padiglione B.

L'aumento delle spese di rappresentanza è sostanzialmente dovuto alla realizzazione del riuscito evento di networking organizzato presso il Centro Congressi in occasione del Natale, al quale hanno partecipato le istituzioni, i dipendenti con le loro famiglie, stakeholders nonché potenziali nuovi clienti e sponsor.

TABELLA 20

COSTI PER
SERVIZI

Descrizione	Valore al 31.12.2023	Situazione al 31.12.2024		
		Valore al 31.12.2024	Variazioni	
Compensi e rimborsi spese Consiglieri	40.888	37.927	-	2.961
Compensi e rimborsi Sindaci e Società di Revisione	60.197	57.305	-	2.892
Consulenza amministrativa	100.335	103.979		3.644
Consulenze legali	60.364	67.595		7.231
Consulenze commerciali	94.859	133.746		38.887
Consulenza tecnica	240.960	191.905	-	49.055
Consulenze notarili	1.163	2.286		1.123
Spese bancarie	63.115	58.753	-	4.362
Spese postali	30	23	-	7
Spese telefoniche	76.584	98.786		22.202
Spese di trasporto	26.829	15.661	-	11.168
Spese recapito plichi / documenti	1.786	1.711	-	75
Assicurazione	238.375	261.360		22.985
Energia elettrica	1.742.356	1.755.364		13.008
Gas Metano	428.082	259.176	-	168.906
Acqua	322.259	484.024		161.765
Spese di amministrazione	8.967	9.314		347
<i>a riportare</i>	<i>3.507.149</i>	<i>3.538.915</i>		<i>31.766</i>

Descrizione	Valore al 31.12.2023	Situazione al 31.12.2024	
		Valore al 31.12.2024	Variazioni
<i>a riporto - Costi per Servizi segue da pagine precedente</i>	3.507.149	3.538.915	31.766
Vigilanza armata	682.616	741.532	58.916
<i>di cui per Area Porto Antico</i>	558.285	572.740	14.455
<i>di cui per servizio parcheggi</i>	4.267	1.668	- 2.599
<i>di cui per Centro Congressi e Manifestazioni</i>	36.145	39.598	3.453
<i>di cui per settore fieristico e darsena</i>	83.919	127.526	43.607
Accoglienza	89.565	2.848	- 86.717
Servizi di pulizia	779.661	794.465	14.804
<i>di cui per uffici Porto Antico, Centro Congressi e Fiera</i>	19.003	15.665	- 3.338
<i>di cui per Area Porto Antico e parcheggi</i>	357.931	392.090	34.159
<i>di cui per smaltimento rifiuti</i>	137.757	137.758	1
<i>di cui per Centro Congressi e Manifestazioni</i>	124.612	131.388	6.776
<i>di cui per Città dei Bambini</i>			-
<i>di cui Darsena Fiera</i>	33.484	38.335	4.851
<i>di cui per settore fieristico</i>	106.874	79.229	- 27.645
Manutenzioni e riparazioni ordinarie (contrattuale ed accidentale)	1.828.845	2.115.337	286.492
<i>di cui mobili, arredi, attrezzature uffici</i>	47.311	35.701	- 11.610
<i>di cui programmata ed ordinaria Area Porto Antico</i>	1.004.864	996.235	- 8.629
<i>di cui programmata ed ordinaria Parcheggi</i>	41.081	50.040	8.959
<i>di cui costi per danni subiti</i>	41.188	147.017	105.829
<i>di cui per manutenzione automezzi</i>			-
<i>di cui per Padiglione B</i>	447.767	645.794	198.027
<i>di cui per Darsena Fiera</i>	246.634	240.550	- 6.084
Manutenzione straordinaria riparazione (aciclica e ciclica) Area Porto Antico e Fiera	404.833	443.471	38.638
<i>di cui area Porto Antico</i>	359.937	353.533	- 6.404
<i>di cui area Darsena Fiera e Padiglione Blu</i>	44.896	90.938	46.042
Spese di promozione e pubblicità	242.316	228.417	- 13.899
<i>di cui per manifestazioni</i>	93.538	103.575	10.037
<i>di cui per Centro Congressi</i>	24.215	9.995	- 14.220
<i>di cui Porto Antico (istituzionale)</i>	83.374	72.570	- 10.804
<i>di cui per Darsena Fiera</i>	16.534	15.275	- 1.259
<i>di cui per settore fieristico</i>	24.655	27.002	2.347
Spese di rappresentanza e trattamento clienti	8.371	66.231	57.860
Costo per personale interinale, distaccato, collaborazioni	25.293	3.074	- 22.219
Buoni pasto a dipendenti	57.640	58.597	957
Rimborso spese trasferte dipendenti	6.543	26.188	19.645
Spese di formazione	3.304	8.167	4.863
Prestazioni diverse gestione Convegni, Manifestazioni e Settore Fieristico	451.513	512.523	61.010
<i>di cui per Convegni Centro Congressi</i>	198.168	157.672	- 40.496
<i>di cui per Manifestazioni</i>	60.479	110.105	49.626
<i>di cui per settore fieristico</i>	188.159	147.142	- 41.017
<i>di cui altre</i>	4.707	97.604	
Provvigioni a terzi	11.503	22.413	10.910
<i>di cui per Convegni Centro Congressi</i>	11.503	17.265	5.762
<i>di cui per Porto Antico</i>	-	5.148	5.148
<i>di cui per settore fieristico</i>	-		-
Totale	8.099.152	8.562.178	463.026

Secondo quanto disposto dall'art. 2427 n. 16 e 16-bis) del Codice civile, si evidenzia l'ammontare dei compensi spettanti agli Amministratori ed ai Sindaci.

<u>Compensi Consiglio d'Amministrazione</u>		
	Anno 2023	Anno 2024
Presidente	26.267	26.267
Consiglieri	14.227	11.650
Totale compensi	40.494	37.917
Rimborso spese viaggio	394	10
	40.888	37.927
<u>Compensi Collegio Sindacale</u>		
	Anno 2023	Anno 2024
Compensi collegio	45.197	38.305
	45.197	38.305
<u>Compensi Società di Revisione</u>		
	Anno 2023	Anno 2024
Società di Revisione	15.000	19.000
Totale compensi	15.000	19.000

La Società non ha concesso né anticipazioni né crediti agli amministratori e ai sindaci.

Godimento di beni di terzi

I costi per godimento di beni di terzi si riferiscono ai canoni di concessione delle aree ricevute dal Comune e dall'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale, al noleggio dei beni necessari allo svolgimento delle diverse attività aziendali, alle locazioni passive di beni immobili, ai canoni per l'utilizzo di licenze e software e ai contributi per l'utilizzo di cavidotti (tabella 21).

Nel complesso i costi per godimento di beni di terzi subiscono un incremento di euro 526 mila, dovuto ai maggiori costi di noleggio registrati nel settore fieristico e congressuale legato alla realizzazione di eventi, alle locazioni di beni immobili (88 mila) e ai canoni sulle concessioni comunali e demaniali che hanno subito un incremento complessivo di euro 61 mila, conseguente all'incremento ISTAT.

Analizzando i valori assoluti si registra un incremento generalizzato dovuto al rincaro dei prezzi.

TABELLA 21

**COSTI PER GODIMENTO
DI BENI DI TERZI**

Descrizione	Valore al 31.12.2023	Situazione al 31.12.2024	
		Valore al 31.12.2024	Variazioni
Locazioni passive beni immobili	71.303	159.624	88.321
Noleggio beni mobili	1.100.068	1.442.635	342.567
<i>di cui per Manifestazioni</i>	338.543	256.074	- 82.469
<i>di cui per Convegni</i>	419.230	478.008	58.778
<i>di cui Porto Antico</i>	10.228	13.085	2.857
<i>di cui Darsena Fiera</i>	111.255	175.562	64.307
<i>di cui per attività fieristica</i>	220.812	526.610	305.798
Canoni e contributi per allacciamenti ed utilizzo cavidotti	4.187	7.706	3.519
Canoni per l'utilizzo delle licenze software	75.182	106.418	31.236
Canone concessione ponte radio	2.160	2.160	-
Canoni concessione Comunale e Demaniali	625.319	686.143	60.824
<i>di cui area Porto Antico</i>	71.930	121.601	49.671
<i>di cui pacaggio Mercanzia</i>	13.349	13.349	-
<i>di cui specchio acqueo Porto Antico</i>	260.270	269.758	9.488
<i>di cui Darsena comunale</i>	22.670	22.670	-
<i>di cui Ponte Parodi</i>	70.436	67.267	- 3.169
<i>di cui Darsena Fiera</i>	186.664	191.498	4.834
Totale	1.878.219	2.404.686	526.467

Costi per il personale

Tali costi sono dettagliati nella seguente tabella:

Costi per il personale

	Saldo al 31.12.2023	Saldo al 31.12.2024	Variazione
Salari e stipendi	2.289.323	2.347.917	58.594
Oneri sociali	773.923	799.775	25.852
Trattamento di fine rapporto	183.875	197.658	13.783
	3.247.121	3.345.350	98.229

Le variazioni dell'anno in corso sono dovute principalmente agli aumenti contrattuali previsti sia dal contratto del commercio che da quello dei dirigenti.

La composizione dell'organico al 31.12.2024 è la seguente:

TABELLA

**NUMERO DEI DIPENDENTI
RIPARTITO PER CATEGORIA**

Descrizione	Numero al 31.12.2023	Numero al 31.12.2024	Variazione
Impiegati	29	28	-1
Operai	8	9	1
Quadri	7	7	0
Dirigenti	3	3	0
Totale	47	47	-

Ammortamenti, svalutazione e accantonamenti per rischi

Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti per rischi

	Saldo al 31.12.2023	Saldo al 31.12.2024	Variazione
Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	819.954	839.088	19.134
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	2.529.961	2.219.771 -	310.190
Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	94.050	84.037 -	10.013
	3.443.965	3.142.896 -	301.069
Accantonamento al Fondo rischi	2.481.867	3.090.312	608.445
	2.481.867	3.090.312	608.445

Gli accantonamenti 2024 al fondo rischi sono rappresentati da:

- l'accantonamento al fondo per il rischio "Ponte Parodi", euro 114 mila conseguente all'incremento dell'anno dell'immobilizzazione finanziaria "Credito Vs Alta Ponte Parodi" appostato per far fronte al rischio dell'operazione "Ponte Parodi", al fine di costituire un fondo pari all'intero importo residuo da recuperare da AltaPonteParodi S.p.A. a titolo di rimborso (euro 2.514 mila + oneri finanziari),
- l'accantonamento al fondo per il rischio "imposta di registro Ponte Parodi" per euro 2.534 mila relativo all'adeguamento al valore massimo che l'Agenzia delle Entrate potrebbe addebitare a titolo di imposta di registro nel momento in cui si verificheranno le condizioni a seguito della soccombenza della Società nel ricorso in cassazione sull'annosa vicenda, come meglio descritto in Relazione sulla Gestione al paragrafo PONTE PARODI del capitolo PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE DEL WATERFRONT;
- l'accantonamento al fondo rischi *Ristrutturazioni aziendali* istituito nel 2024 per far fronte ai maggiori costi prevedibili per uscite volontarie di personale (euro 346 mila).
- l'accantonamento al fondo rischi *Contenziosi contrattuali* incrementato nel 2023 a seguito di contestazioni ricevute per l'applicazione dell'incremento ISTAT (euro 97 mila).

Oneri diversi di gestione

Sono ampiamente dettagliati in tabella 22. In particolare, nelle imposte tasse e diritti vari, sono rappresentati tra gli altri dal canone di abbonamento RAI Tv, dai bolli su c/c, dall'imposta di pubblicità, dai diritti annuali CCIAA, dalle imposte di registro sui contratti di locazione ecc.

Nel corso dell'esercizio corrente, non si sono verificati eventi rilevanti da evidenziare.

Le perdite su crediti rappresentano il frutto di transazioni concluse nell'esercizio per crediti divenuti inesigibili.

TABELLA 22

**ONERI DIVERSI DI
GESTIONE**

Descrizione	Valore al 31.12.2023	Situazione al 31.12.2024	
		Valore al 31.12.2024	Variazioni
Libri, riviste, giornali, altre pubblicazioni	3.035	3.078	43
Valori bollati	720	1.106	386
Imposte tasse e diritti vari	239.541	259.597	20.056
Iva indeducibile pro-rata	-	29.786	29.786
Costi per la sicurezza e visite mediche	2.634	1.500	- 1.134
Arrotondamenti passivi	326	358	32
Erogazioni liberali	3.868	-	- 3.868
Sopravvenienze passive ordinarie	427.960	101.649	- 326.311
Costi indeducibili	5.404	1.637	- 3.767
Contributi associativi	7.620	8.107	487
Perdita su crediti	3.135	146.912	143.777
Sanzioni tributarie non deducibili	3.610	655	- 2.955
Altre spese automezzi	-	67	67
Minusvalenza patrimoniale	4.458	132.831	128.373
Totale	702.311	687.283	- 15.028

Proventi ed oneri finanziari

La gestione finanziaria dell'anno 2024 è fortemente influenzata dalla variazione dei tassi di interessi rispetto allo scorso esercizio e registra un miglioramento di 109 mila euro.

Gli oneri finanziari hanno subito un decremento netto di oltre 49 mila euro, in particolare gli interessi passivi sui mutui hanno registrato una contrazione (euro 41 mila).

I proventi finanziari, aumentati di circa 60 mila euro, hanno ancor più implementato la tendenza positiva.

Gli scostamenti sono evidenziati nella tabella 23 e 24.

TABELLA 23

PROVENTI FINANZIARI

Descrizione	Valore al 31.12.2023	Situazione al 31.12.2024	
		Valore al 31.12.2024	Variazioni
Interessi attivi per dilazione e ritardati pagamenti	142.504	130.782	-11.722
Interessi attivi bancari	44.923	117.126	72.203
Totale	187.427	247.908	60.481

TABELLA 24

ONERI FINANZIARI

Descrizione	Valore al 31.12.2023	Situazione al 31.12.2024	
		Valore al 31.12.2024	Variazioni
Interessi passivi bancari	24.178	24.160	- 18
Interessi passivi su mutui	475.332	434.383	- 40.949
Interessi passivi per dilazione e ritardati pagamenti	743	617	- 126
Interessi passivi su cauzioni	15.911	8.070	- 7.841
Totale	516.164	467.230	- 48.934

Imposte sul reddito d'esercizio

L'accantonamento delle imposte sul reddito dell'esercizio è stato calcolato nel rispetto dell'attuale normativa tributaria.

Le imposte anticipate sono principalmente rappresentate dalle differenze calcolate sugli accantonamenti non fiscalmente deducibili, come meglio rappresentate a commento dei "Crediti per imposte anticipate".

Sono state rilevate imposte differite.

Imposte dell'esercizio		
	Euro	
IRES	645.894	pari al 74,92% dell'utile ante imposte
IRAP	185.997	pari al 21,58% dell'utile ante imposte
	831.891	pari al 96,50% dell'utile ante imposte
Imposte anticipate		
	Euro	
IRES	-249.809	pari al -28,98% dell'utile ante imposte
IRAP	423	pari al 0,05% dell'utile ante imposte
	-249.386	pari al -28,93% dell'utile ante imposte
Imposte esercizi precedenti		
	Euro	
IRES	118	pari al 0,01% dell'utile ante imposte
IRAP		pari al 0,00% dell'utile ante imposte
	118	pari al 0,01% dell'utile ante imposte

Informazioni ex art. 1 comma 125 della Legge 4 Agosto 2017 n. 124

L'art. 1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017 n. 124 ha introdotto l'obbligo in capo alle imprese che ricevono contributi economici da parte delle pubbliche amministrazioni di pubblicare gli importi ricevuti nella nota integrativa del bilancio di esercizio e nel bilancio consolidato. La società vista la rilevanza delle possibili conseguenze legate all'inadempimento del suddetto obbligo di pubblicazione, ha adottato un'interpretazione sistematica del suddetto art. 1, comma 125, considerando l'obbligo di pubblicazione riguardare le sole erogazioni aventi carattere "individuale".

Con riferimento all'interpretazione di cui sopra la Società ha ricevuto nel 2022 con manifestazione finanziaria anche nel 2024:

- contributi in conto impianti relativi al Conto Termico per la centrale termo frigorifera del Mandraccio a servizio dei Quartieri Antichi per un valore di euro 196 mila, riconosciuti attraverso accredito bancario da parte del GSE in 5 rate annuali a partire dal 2023; contributi in conto impianti Tecnologia 4.0 a valere sull'automazione parcheggi per euro 170 mila da compensare finanziariamente in 3 rate annuali a partire dal 2023; contributi in conto impianti relativi ai bonus facciate per i lavori sostenuti nel corso del 2022 pari a euro 371 mila, da compensare in dieci anni;

La Società ha inoltre evidenziato a commento di ogni immobilizzazione che ha ricevuto negli anni contributi in c/impianti il vantaggio economico registrato nell'esercizio.

Nel corso del 2024, la Società ha ricevuto contributi per costi di ricerca legati ai progetti ECODELIVERY, NEXT WATERFRONT E RAISE MARMAID per euro 117 mila.

I presenti contributi sono stati contabilizzati tra i contributi in c/esercizio.

Risultato economico

Il Bilancio al 31.12.2024 chiude con un Utile d'Esercizio di euro 279.438.

Il presente Bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto economico, Rendiconto Finanziario, Nota integrativa, nonché correlato dalla Relazione sulla Gestione degli Amministratori, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Informazioni ex art. 2427 comma 22-quinquies e sexies - Nome e sede legale dell'impresa che redige il bilancio consolidato dell'insieme più grande e più piccolo di imprese di cui la Società fa parte in quanto controllata

La Società è controllata direttamente dal Comune di Genova, con sede in Via Garibaldi 9. La Società è oggetto di consolidamento nei conti della Capogruppo dal Bilancio 2024. Non vi è alcun insieme più grande di imprese rispetto al Comune di Genova.

Si precisa che la Società, pur detenendo la totalità del contratto di rete in GenovaFloralies in liquidazione, non ha l'obbligo di redigere il Bilancio Consolidato di Gruppo in quanto non supera i limiti dimensionali previsti dall'art. 27 del D. Lgs. 9 aprile 1991, n. 127 e successive modifiche.

Informazioni ex art. 2427 comma 22-septies – Proposta di destinazione dell'utile

Ai sensi dell'art. 2427 comma 22-septies si dà atto che il Consiglio di amministrazione propone all'Assemblea ordinaria dei Soci:

- di destinare l'utile netto di euro 279.438 come segue:
 - 5% alla Riserva Legale pari a euro 13.972
 - Residuo di euro 265.466 riportato alla Riserva utili portati a nuovo

Continuità aziendale e fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura di Bilancio

Si riportano di seguito le informazioni e le valutazioni effettuate dalla Società in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale, nonostante la situazione di incertezza del periodo, ed i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio 2024,

Il 2024 ha confermato la grande capacità attrattiva di Porto Antico confermandosi uno dei luoghi più visitati della Città.

La ripresa dei flussi turistici sia nazionali che internazionali ha avuto immediati riflessi benefici sulle attività commerciali dell'area e di conseguenza in quelli della Società, in modo particolare l'Acquario registra anche nel 2024 un ottimo risultato, registrando oltre 1,28 milioni di visitatori.

Tutti i diversi settori in cui opera la Società hanno registrato, a parità di condizioni, un incremento di fatturato.

Il calo del costo del metano registrato nel 2024 rispetto al 2023 fa prevedere che la diversificazione di approvvigionamento nelle forniture di gas naturale effettuata a livello nazionale sia stata una scelta lungimirante per calmierare i prezzi. Tuttavia, si registra un aumento considerevole del costo dell'acqua che è raddoppiato rispetto all'anno precedente.

Sul lato dei tassi d'interesse, nel corso dell'esercizio si sono susseguiti diversi tagli da parte della Banca Centrale Europea, si presume che tale tendenza possa ancora concretizzarsi in una ulteriore diminuzione dei tassi; infatti, la spinta inflazionistica è rallentata e ciò dovrebbe portare ad una lenta ma costante diminuzione del costo del denaro.

Resta, inoltre, l'incertezza determinata dai due conflitti alle porte dell'Europa, quello in Palestina e quello in Ucraina che potrebbe determinare una crescente insicurezza nella popolazione con una minore propensione a viaggiare per turismo, così come la politica dei dazi minacciata dalla nuova amministrazione USA potrebbe portare ad un aumento dell'inflazione.

Ciononostante, gli Amministratori, stante quanto sopra, hanno predisposto il bilancio al 31.12.2024 sul presupposto della continuità aziendale in quanto hanno la ragionevole aspettativa che la Società abbia adeguate risorse per continuare l'esistenza operativa almeno nel periodo minimo indicato dal principio di revisione n. 570.

I criteri di valutazione adottati sono pertanto coerenti con tale presupposto e non hanno subito modifiche rispetto al precedente esercizio.



PORTO ANTICO DI GENOVA

Relazione del Collegio Sindacale

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI IN OCCASIONE
DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2024
REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.**

Ai Soci della Società Porto Antico di Genova spa

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della Porto Antico di Genova spa al 31.12.2024, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio di euro 279.438. Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

Il Collegio sindacale non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste nella Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti, KPMG spa, ci ha consegnato in data 24 marzo 2025 la propria relazione ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2024 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'organo di amministrazione con adeguato anticipo e anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Con il soggetto incaricato della revisione legale abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c. o ex art. 2409 c.c.

Non abbiamo presentato denuncia al tribunale ex art. 2409 c.c.

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui art. 25-*novies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, "il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Porto Antico di Genova spa al 31.12.2024, 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".

Con riferimento alla realizzazione del complesso polifunzionale sull'area di Ponte Parodi facendo seguito a quanto concordato tra le Parti – AltaPonteParodi (sub-concessionario dell'area), Autorità di Sistema Portuale (Ente Concedente e Porto Antico di Genova spa (concessionario) - l'avvio delle opere è subordinato alla consegna da parte dell'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale delle aree sulle quali dovrà essere effettuato l'intervento, come modificate a seguito dell'effettuazione di lavorazioni propedeutiche (lavori di riprofilatura, cinturazione idraulica e modifica della testata del ponte) nonché libere dagli occupanti ancora presenti sul ponte. Per tale convenzione è sorto un rilevante contenzioso con l'Agenzia del Territorio per la liquidazione dell'imposta di registro dovuta per la concessione dell'area sita al Ponte Parodi. Su tale aspetto gli Amministratori hanno esposto che *"..Con ordinanza n. 13011, depositata in data 26.04.2022, la Corte di cassazione rigettava i ricorsi promossi da Porto Antico di Genova S.p.A. e dall'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale avverso la sentenza resa dalla Commissione Tributaria Regionale della Liguria nel giudizio relativo all'avviso di liquidazione n. 153407/2009, ribadendo tuttavia che l'imposta è sospesa se non per quelle parti consegnate con un verbale firmato in contraddittorio dalle parti.*

Data la pronuncia della Cassazione, considerate le variabili definite per la determinazione delle imposte indirette dovute in forza degli atti di concessione oggetto di contenzioso, la Società avvia (i) un contraddittorio con l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale e, parallelamente, (ii) un tavolo di discussione con l'Agenzia delle Entrate con l'obiettivo di liquidare

le maggiori imposte dovute, secondo una corretta interpretazione ed applicazione dei principi stabiliti dalla Corte di Cassazione. In oggi tali interlocuzioni sono in corso.

Il 31.01.2025 veniva notificato l'Avviso di Liquidazione n. 2006 1° 10803UL25 con cui l'Agenzia delle Entrate, in ottemperanza a quanto statuito dalla Suprema Corte di Cassazione con Ordinanza n. 13011/T/22 depositata in data 26.04.2022, comunicava che gli importi dovuti per l'avviso n. 06/14/010803/000 notificato in data 18/12/2009 sono pari a euro 3.051.948,52.

La Società sta definendo con i propri legali e fiscalisti la giusta modalità operativa.

La Società, in continuità con il comportamento prudenziale degli anni precedenti, ha implementato il fondo rischi presente a Bilancio, incrementandolo fino coprire il rischio massimo applicabile, calcolato con il supporto del fiscalista di riferimento della Società, in un valore di oltre 2,5 milioni di euro, pur ritenendo che tale valore sia iscritto ai soli fini prudenziali di bilancio, ma valutando che l'esito della controversia possa attestarsi su importi inferiori."

Sullo specifico punto il Collegio Sindacale ha considerato le appostazioni contabili che sono state effettuate in bilancio per evidenziare le posizioni esistenti alla data del 31 dicembre 2024; in particolare il fondo rischi accantonato prevede la determinazione dell'imposta di registro sul canone definitivo (limitatamente ai metri quadrati dell'area ancora da consegnare alla Società) ed inoltre nella sezione debiti Tributarî risulta iscritto l'importo della liquidazione ricevuta da parte dell'Agenzia del Territorio effettuata in base al canone definitivo a partire dal terzo anno e determinato sull'area che risulta consegnata alla Società Porto Antico di Genova spa.

Il Collegio Sindacale invita quindi l'organo amministrativo ad esperire nei confronti degli Enti aventi causa tutte le azioni anche conseguenti agli accordi già stipulati e ritenute più opportune ed efficaci al fine di mantenere l'integrità del patrimonio netto e garantire la continuità aziendale di Porto Antico di Genova spa.

In considerazioni delle importanti ricadute finanziarie nel breve e medio periodo il Collegio Sindacale ritiene quindi indispensabile procedere con la rivisitazione del piano industriale degli investimenti che consideri e valuti l'incidenza finanziaria conseguente al rilevante contenzioso tributario che vede coinvolta la Società.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c..

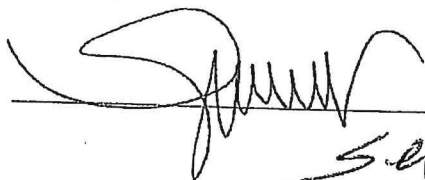
3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei soci, del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

Genova, li 25 marzo 2025

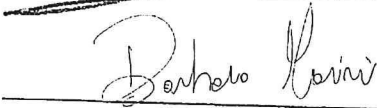
Il Collegio sindacale



Gian Alberto Mangiante



Elio Giacomo Castaldini



Barbara Marini



PORTO ANTICO DI GENOVA

ADDENDUM RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2024 –
ADDENDUM

Ai Soci della Società Porto Antico di Genova spa

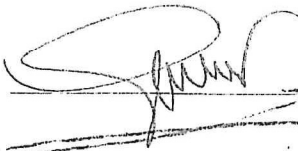
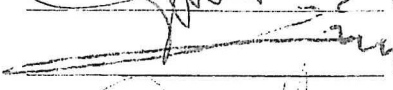
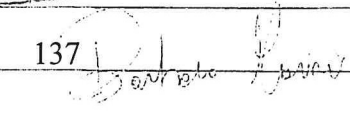
Come già riferito nella precedente Relazione al bilancio chiuso al 31 dicembre 2024 il Collegio Sindacale ha considerato alcuni aspetti riferiti ai rapporti esistenti tra la società Porto Antico di Genova spa, Autorità Portuale di Sistema e l'Agenzia della Riscossione; peraltro alcuni fatti intervenuti successivamente alla data di stesura della propria Relazione sono risultati rilevanti ed il Collegio ritiene opportuno puntualizzare che:

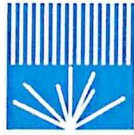
- nella propria Relazione al bilancio 2024 recante data 25 marzo 2025 in riferimento alla pendente situazione debitoria nei confronti dell'Agenzia della Riscossione riportava testualmente *“In considerazioni delle importanti ricadute finanziarie nel breve e medio periodo il Collegio Sindacale ritiene quindi indispensabile procedere con la rivisitazione del piano industriale degli investimenti che consideri e valuti l'incidenza finanziaria conseguente al rilevante contenzioso tributario che vede coinvolta la Società.”*,
- successivamente, il Prof. Avv. Cesare Glendi incaricato dalla Società di redigere gli atti in contrapposizione all'avviso di liquidazione delle imposte indirette emesso dall'Agenzia della Riscossione iniziava una concertazione con l'Ufficio Finanziario al fine di definire gli importi da versare che, nelle more della definitiva determinazione risultavano inferiori alle somme portate nell'avviso di liquidazione citato,
- il Consiglio di Amministrazione nel valutare l'importo da versare ipotizzando l'accoglimento dei motivi subordinati di ricorso (annullamento parziale) ha tenuto conto della sua sostenibilità da parte dell'Azienda, considerati, tra gli altri: le reali disponibilità della società sulla base del bilancio; gli impegni economici che la attendono nel prossimo futuro in termini di investimenti (anche urgenti, come nel caso della manutenzione straordinaria al Padiglione dei Cetacei) di cui al Piano Industriale; l'imminente inizio della fase esecutiva della Manifestazione Euroflora 2025 e i relativi costi; le esposizioni con gli Istituti di Credito già in atto; la provvista da preservare per la fruizione di servizi e l'assolvimento di spese consone alle finalità istituzionali della compagine,
- sulla scorta di tali considerazioni il CdA ha, quindi, deliberato il versamento dell'importo di euro 1.000.263,83, in linea con quanto previsto nell'RPA 2025-2027 presentata al Socio Comune di Genova nel Novembre 2024,

tutto ciò premesso ed in precisazione di quanto già esposto dal Collegio Sindacale è da ritenersi non più sussistente l'indispensabilità alla rivisitazione dell'attuale piano industriale che, in considerazione dell'importo versato, mantiene quindi non modificate le *assumptions* ivi indicate nonché lo sviluppo ed il cronoprogramma degli investimenti previsti. In tal senso sarà facoltà del Consiglio di Amministrazione valutare eventuali diversi programmi differenti da quelli oggi previsti.

Genova, lì 1 aprile 2025

Il Collegio sindacale


Gian Alberto Mangiante

Elvio Giacomo Castaldini

137 Barbara Marini



PORTO ANTICO DI GENOVA

RELAZIONE SOCIETÀ DI REVISIONE



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
Porto Antico di Genova S.p.A.*

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Porto Antico di Genova S.p.A. (nel seguito anche la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2024, 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 Porto Antico di Genova S.p.A. al 31 dicembre 2024, 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 Porto Antico di Genova 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 Porto Antico di Genova 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.



Porto Antico di Genova S.p.A.
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2024

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;



Porto Antico di Genova S.p.A.
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2024

- 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

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della Porto Antico di Genova S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Porto Antico di Genova S.p.A. al 31 dicembre 2024, 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;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Porto Antico di Genova S.p.A. al 31 dicembre 2024.

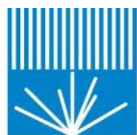
Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e-ter), 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, 24 marzo 2025

KPMG S.p.A.

Matteo Pastore
Socio



PORTO ANTICO DI GENOVA

Verbale Assemblea 08.04.2025

Porto Antico di Genova S.p.A.

Riunione dell'Assemblea degli Azionisti del 08 aprile 2025

VERBALE

L'anno 2025, il giorno 8 aprile, alle ore 09:30 si è riunita a Genova, presso la sala Zefiro del Centro Congressi sito nel complesso dei Magazzini del Cotone, a seguito di regolare convocazione del 20.03.2025 Prot. n. 25/590, l'Assemblea degli Azionisti della Società per deliberare sul seguente Ordine del Giorno:

1. approvazione Bilancio di Esercizio chiuso al 31.12.2024;
2. "Relazione sul Governo Societario" ex art. 6 D. Lgs. 175/2016 e s.m.i.;
3. determinazione del numero dei componenti del Consiglio di amministrazione ex art. 11 del D.lgs. 175/2016 e s.m.i.;
4. nomina dei componenti del Collegio Sindacale a seguito decorrenza dei termini di durata in carica e determinazione compensi
5. nomina dei componenti del Consiglio di amministrazione a seguito decorrenza dei termini di durata in carica e determinazione compensi;
6. "Documento di Programmazione degli Obiettivi Strategici" (DUP) 2025-2027, informativa;
7. "Rendicontazione del piano del fabbisogno del personale 2024", informativa;
8. Ponte Parodi aggiornamenti su imposta di registro e contenzioso con AltaPonteParodi - delibere inerenti e conseguenti

Ai sensi dell'art. 15 c.2 dello Statuto è consentita la partecipazione a mezzo di video conferenza mediante collegamento al link.

Alla riunione sono presenti i Signori Azionisti:

- per il Comune di Genova, portatore di n. 17.966.886 pari al 57,77% del capitale sociale, è presente, collegata in video conferenza, l'Assessore alla Cultura, Musei, Teatri, Avvocatura ed Affari Legali, Avv. Lorenza Rosso, per delega acquisita in atti;

- per la Camera di Commercio di Genova (CCIAA), portatore di n. 7.051.428 pari al 22,67% del capitale sociale, è presente, collegato in video conferenza, il Dott. Marco Razeto, Dirigente Vicario del Segretario Generale, per delega acquisita in atti;
- per la FI.L.S.E., portatore di n. 4.881.803 pari al 15,70% del capitale sociale, è presente il dott. Paolo Cenedesi, Direttore Amministrativo, per delega acquisita in atti;
- per Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale, portatore di n. 1.200.679 pari al 3,86% del capitale sociale, è presente il Dott. Simone Arecco, funzionario della Direzione Governance Demaniale, Piani d'Impresa e Società Partecipate, per delega acquisita in atti.

Essendo presenti tutti gli Azionisti ed essendo quindi rappresentato il 100% del capitale sociale, l'Assemblea è totalitaria.

Per il Consiglio di amministrazione sono presenti:

- Avv. Mauro Ferrando, Presidente;
- Dott. Federico Diomeda, Consigliere;
- Dott.ssa Daniela Boccadoro Ameri, Consigliere, collegata in video conferenza;
- Dott.ssa Cristina Repetto, Consigliere, collegata in video conferenza;

Per il Collegio Sindacale sono presenti

- il Presidente del Collegio Sindacale dott. Gian Alberto Mangiante, collegato in video conferenza;
- il Sindaco effettivo dott. Elio Giacomo Castaldini;
- il Sindaco effettivo dott.ssa Barbara Marini.

Su invito del Presidente del Consiglio di amministrazione assiste alla riunione il Responsabile Amministrativo Dott.ssa Daniela Porcella.

Assume la presidenza della riunione il Presidente Avv. Mauro Ferrando il quale, con il consenso degli altri Consiglieri, invita la dott.ssa Daniela Porcella a fungere da segretario, la quale accetta.

Il Presidente, coadiuvato dal Segretario, dopo aver verificato la regolarità della costituzione e accertato l'identità e la legittimazione dei presenti, dichiara l'Assemblea regolarmente convocata, costituita e idonea a discutere e deliberare sugli argomenti posti all'Ordine del Giorno.

Il Presidente, informa che la Società ha ricevuto da tutti i Soci la rinuncia ai termini ex art. 2429 Codice Civile.

Alle ore 10:15 la Dott.ssa. Daniela Boccadoro Ameri lascia l'Assemblea per impegni sopravvenuti.

1) *Approvazione bilancio di esercizio 2024*

Il Presidente prende la parola per informare i presenti che è pervenuta dal Socio Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale la richiesta di intervenire sulla Relazione della Gestione, nel paragrafo “Progetti di riqualificazione del Waterfront – 1. Progetto di Ponte Parodi” sulla cronologia del contenzioso di Ponte Parodi.

Il Presidente lascia, quindi, la parola al rappresentante del Socio Dott. Simone Arecco. Quest’ultimo propone alcune specificazioni sul paragrafo in questione e precisamente dal terzo capoverso sino alla fine del paragrafo in questione, come da documento che si circularizza seduta stante ai presenti via mail, ed afferma che quanto proposto non ha carattere sostanziale trattandosi di mere precisazioni.

Interviene il Presidente del Collegio Sindacale Dott. Mangiante, sottolineando che l’organo che presiede e la Società di Revisione hanno formulato le loro Relazioni sulla base del fascicolo di Bilancio circularizzato ai Soci in data 18.03, e ribadisce che, ciononostante, se l’Assemblea, che è organo sovrano, ritiene all’unanimità di modificare la parte della Relazione della Gestione nei paragrafi relativi al contenzioso di Ponte Parodi, ne ha piena facoltà.

Segue, su indicazione dell’Avv. Rosso, rappresentante del Socio Comune di Genova, un’attenta analisi da parte di tutti i presenti del nuovo testo e delle differenze con il precedente.

A seguire, dopo ampie verifiche e discussione, il Presidente Avv. Mauro Ferrando prende la parola per ribadire come il testo proposto non apporti modifica sostanziale alcuna al testo approvato dal Consiglio di amministrazione del 12.03 e sul quale Collegio Sindacale e Società di Revisione hanno impostato le loro Relazioni, costituendo mera semplificazione del testo relativo al contenzioso su Ponte Parodi. Chiede, pertanto, ai Soci di pronunciarsi esplicitamente sul punto.

Prende la parola il Dott. Cenedesi, rappresentante del Socio Filse, per affermare che accetta le revisioni, riconoscendo, così come ribadito dal Presidente, che le stesse non rivestono alcun carattere sostanziale, sottolineando, peraltro, che trova inusuali metodo e tempismo proposti dal Socio Autorità.

Prende la parola il Dott. Razeto, in rappresentanza del Socio Camera di Commercio, condividendo quanto rappresentato dal Socio Filse in merito al metodo, ma ribadendo che, trattandosi di modifiche meramente semplificative, nulla osta a recepirle.

L’Avv. Rosso riconosce anch’essa che le modifiche non sono sostanziali e approva il nuovo testo.

Su indicazione del Presidente, prende la parola la Dott.ssa Porcella che precisa ai presenti che le modifiche proposte intervengono nella Relazione sulla Gestione al paragrafo 1 - Progetto Ponte Parodi capitolo “Progetto di riqualificazione del Waterfront” – e di conseguenza nel capitolo “Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell’art. 2426, comma 1, del Codice Civile”

ed altresì nel paragrafo “ai rischi e alle incertezze ai sensi dell’art. 2428, c1 del c.c.” della Relazione sul Governo Societario. Tutti i presenti prendono positivamente atto.

Il Presidente Avv. Mauro Ferrando prende atto che i Soci all’unanimità accettano di recepire le semplificazioni proposte dal Socio Autorità Portuale e chiede a Consiglieri e Sindaci presenti di esprimersi sul punto. L’unanimità dei presenti accetta e concorda con le modifiche deliberate dall’Assemblea.

Il Presidente prosegue nell’illustrare ai presenti i risultati del Bilancio chiuso al 31.12.2024. In particolare evidenzia come l’esercizio 2024, che riporta un utile pari a euro 279.438, sia stato caratterizzato, tra l’altro, dal mantenimento dei flussi turistici, nazionali ed internazionali a valori pre-covid; da un incremento di fatturato; dal contenimento complessivo dei costi per le utenze (energia, gas, acqua) e da una positiva gestione finanziaria.

Si consolida, quindi, la ripresa iniziata nell’esercizio precedente, registrando un miglioramento pari al 6% del fatturato delle attività gestite direttamente dalla Società, tra le quali:

- settore immobiliare: si registra un andamento positivo rispetto all’esercizio precedente. I maggiori fitti attivi (euro 226 mila), conseguenza della piena occupazione delle unità immobiliari adibite alla locazione, portano ad un aumento di oltre il 5% del fatturato, assorbito dai minori recuperi di consumi e oneri accessori. L’affitto di azienda acquario registra invece un lieve calo rispetto all’anno precedente, annualità particolarmente eccezionale per affluenza di visitatori.
- settore congressuale e manifestazioni: si registra un importante incremento di ricavi del 22% pari a complessivi euro 412 mila;
- divisione fieristica: si registra complessivamente un incremento di oltre il 61% dovuto alla ripresa dell’attività e alla co-organizzazione, per il Comune di Genova, delle manifestazioni inserite nel rinnovato Palasport.
- settore parcheggi: si registra un complessivo trend positivo, evidenziandosi che il leggero decremento dei corrispettivi di sosta, pari al 2%, è dovuto ai necessari lavori di manutenzione straordinaria che hanno inibito l’uso di un piano dell’autosilos per circa un paio di mesi;
- divisione darsena ex Fiera: si registra un andamento costante.

I Ricavi nel loro complesso raggiungono oltre 22 milioni di euro, mentre i costi per prestazioni, lavoro dipendente e oneri diversi di gestione si attestano a 15 milioni di euro evidenziando un Margine Operativo Lordo di oltre 7,3 milioni di euro.

La Società ha provveduto ad effettuare ammortamenti e accantonamenti per oltre 6,2 milioni di euro.

La gestione finanziaria registra un netto miglioramento rispetto all'esercizio precedente (circa il 33%) dovuto a minori oneri finanziari sul debito a medio termine.

L'esercizio 2024, nonostante l'incremento dell'accantonamento al Fondo rischi per l'imposta di registro di Ponte Parodi, ha comunque registrato un utile in linea con le aspettative, segno di una ripresa significativa.

Il Presidente, inoltre, afferma che la Società ha investito oltre 4 milioni in immobilizzazioni e oltre 2,5 milioni in manutenzioni ordinarie. Purtroppo, per i tempi lunghi della elaborazione di pratiche burocratiche alle quali è rimasta estranea la società non si è potuto provvedere alla demolizione della Tendostruttura, intervento il cui inizio era previsto negli ultimi mesi del 2024 e che, attesa la programmazione di Euroflora 2025 e del Salone Nautico, non potrà essere eseguito se non nel mese di ottobre 2025.

Il Presidente lascia la parola al Dott. Mangiante, Presidente del Collegio Sindacale, il quale fa presente che il Collegio stesso ha rilasciato la propria Relazione in data 25.03, allorchè potevano considerarsi solo le importanti ricadute finanziarie conseguenti la notifica dell'avviso di liquidazione dell'imposta di registro sulle aree di Ponte Parodi oggetto dei verbali di consegna menzionati nell'Ordinanza della Cassazione. Il Presidente del Collegio Sindacale fa altresì presente che, dopo tale presentazione, sono intervenuti due elementi nuovi: 1) la presentazione del ricorso avverso la liquidazione dell'imposta (predisposto dal Prof. Glendi), dal quale emerge come l'imposta che verrà rideterminata all'esito del giudizio possa essere notevolmente inferiore rispetto al succitato avviso; 2) la decisione del Consiglio di Amministrazione di procedere al versamento, all'Agenzia delle Entrate, di un importo compatibile con il rispetto degli impegni economici che attendono la Società nel prossimo futuro (Euroflora 2025, impieghi previsti da piano degli investimenti - tra cui la manutenzione straordinaria al Padiglione dei cetacei -); importo determinato in 1 milione di euro, valore in linea con quanto previsto nell'RPA 2025-2027 presentata dalla Società al Socio Comune di Genova nel novembre 2024. Il Presidente del Collegio Sindacale riferisce, quindi, che – preso atto di tanto - il Collegio Sindacale ha stilato un addendum alla propria relazione, emesso in data 01 aprile 2025 e circolarizzato a tutti i Soci, in cui precisa che non è più indispensabile procedere ad una rivisitazione dell'attuale piano industriale, lasciando al Consiglio di amministrazione la facoltà di valutare eventuali diversi programmi differenti da quelli oggi previsti.

Il Presidente Avv. Ferrando riprende la parola per informare l'Assemblea del fatto che nell'esercizio 2024 sono stati raggiunti tutti gli obiettivi strategici attribuiti alla Società dal Socio Comune di Genova, tranne quello relativo alla manutenzione straordinaria del Padiglione dei Cetacei. Tale intervento, infatti, è stato rinviato all'esercizio in corso per cause non dipendenti dalla Società (quali gara deserta, rinuncia dell'affidatario e dilatazione dei tempi di progettazione) e, in ogni caso, di concerto con il partner Costa Edutainment.

Il Presidente chiede all'Assemblea dei Soci di passare alla votazione per approvare la Relazione sulla Gestione, il Bilancio dell'esercizio 2024 con tutti i suoi allegati e la proposta di destinazione dell'utile netto di euro 279.438 come segue:

- · 5% alla Riserva Legale pari a euro 13.972
- · Residuo di euro 265.466 alla Riserva utili portati a nuovo

L'Assemblea degli azionisti

- preso atto della Relazione sulla Gestione così come modificata in data odierna
- preso atto delle Relazioni del Collegio sindacale e della Società di Revisione KPMG, redatte per le funzioni previste dagli artt. 2403 e 2409 bis c.c.;
- esaminato il bilancio al 31 dicembre 2024 che chiude con un utile di euro 279.438;

delibera all'unanimità

- di approvare la Relazione sulla Gestione così come modificata in data odierna;
- di approvare il Bilancio di Esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 con un utile di euro 279.438;
- di approvare la proposta del Consiglio di amministrazione e quindi di destinare l'utile netto di euro 279.438 come segue:

- · 5% alla Riserva Legale pari a euro 13.972
- · Residuo di euro 279.438 alla Riserva utili portati a nuovo

Terminata la trattazione del primo punto all'Ordine del Giorno, il Presidente passa alla trattazione del secondo punto.

2) *"Relazione sul Governo Societario" ex art. 6 D. Lgs. 175/2016 e s.m.i.*

Il Presidente, coadiuvato dalla Dott.ssa Porcella, illustra brevemente il contenuto del documento circolarizzato, evidenziando come la Società abbia raggiunto gli obiettivi prefissati e migliorato gli indici di riferimento, chiedendo all'Assemblea di deliberare sul punto.

L'Assemblea dei Soci

delibera all'unanimità

- di approvare la Relazione sul Governo Societario, così come modificata dall'Assemblea stessa.

Si decide di procedere alla discussione del n. 4 all'ordine del giorno

4) *Nomina dei componenti del Collegio Sindacale a seguito decorrenza dei termini di durata in carica*

Il Presidente passa la parola agli Azionisti che all'unanimità ringraziano i membri del Collegio Sindacale uscente per l'opera svolta a favore della Società, approvando e ratificando ogni loro

operato e confermando la volontà di rinnovare gli stessi per ulteriori 3 esercizi, ovvero sino all'approvazione del Bilancio d'Esercizio chiuso al 31.12.2027.

Nello specifico gli Azionisti designano come membri del Collegio Sindacale:

- Dott. Gian Alberto Mangiante, su indicazione della Camera di Commercio, al quale viene conferita la carica di Presidente del Collegio Sindacale;
- Dott. Elio Giacomo Castaldini, su indicazione di Filse S.p.A. quale Sindaco effettivo;
- Dott.ssa Barbara Marini, su indicazione del Comune di Genova, quale Sindaco effettivo.

Il Socio Comune propone quali Sindaci supplenti l'attuale Dott.ssa Francesca Russo e la Dott.ssa Chiara Barabino.

Il Collegio è tenuto a procedere alla autovalutazione del possesso dei requisiti previsti dal Codice Civile e dalla normativa vigente, secondo le indicazioni contenute nelle "Norme di comportamento del Collegio Sindacale di società non quotate" e nei "Verbali del Collegio sindacale di società non quotate" del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili e a dare riscontro delle risultanze di tale autovalutazione.

Il Dott. Claudio Ricci, nella sua qualità di Responsabile per la Prevenzione della Corruzione e Trasparenza, provvederà alle verifiche di compatibilità e conferibilità dei soggetti nominati.

Con riferimento alla determinazione del compenso dei membri del Collegio Sindacale, l'Assemblea, all'unanimità

delibera

di determinare, stante l'abolizione delle tariffe professionali, in analogia a quanto determinato nella precedente Assemblea, il compenso ai minimi derivanti dall'applicazione delle ultime tariffe professionali vigenti che quindi saranno assunte come parametro di riferimento fino all'entrata in vigore dell'emanando decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Il compenso, così come determinato, potrà essere oggetto di rettifica, rispetto alle determinazioni assunte oggi, nel rispetto dell'emanando decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Si procede con la discussione del n. 3 all'ordine del giorno.

3) Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di amministrazione

Il Presidente richiama le motivazioni che indussero l'Assemblea, nel 2021, a deliberare un Consiglio di Amministrazione composto da cinque membri, e ne conferma l'attuale validità.

Premesso quindi che

- i membri dell'attuale Consiglio di amministrazione sono decaduti a seguito decorrenza dei termini di durata in carica
- l'art. 11 "Organi amministrativi e di controllo delle società a controllo pubblico" del D.Lgs. n.175/2016 stabilisce che, per specifiche ragioni di adeguatezza organizzativa, può essere disposto che la società a partecipazione pubblica sia amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da tre o cinque membri, dotati dei necessari requisiti di onorabilità, professionalità ed autonomia;
- il vigente Statuto societario all'art. 23 prevede espressamente che la Società possa essere amministrata da un Consiglio di amministrazione composto da un minimo di tre ad un massimo di cinque membri;

considerato che:

- il processo di integrazione tra Fiera di Genova S.p.A. in liquidazione e Porto Antico di Genova S.p.A. mediante il conferimento del ramo fieristico, comprensivo dei rami cosiddetti "Fiera" e "Darsena", avvenuto nel corso del 2019 ha permesso di raggiungere l'obiettivo dei Soci teso a:
 1. concentrare in un unico soggetto la funzione fieristico-congressuale al fine di dare maggiore coerenza ed efficacia alle politiche di promozione e attrazione sulla città di Genova di eventi e manifestazioni a carattere nazionale ed internazionale;
 2. creare un soggetto in grado di coordinare le attività di acquisizione sul territorio (non solo cittadino, ma se possibile regionale) di eventi e manifestazioni funzionali ad affermare il nuovo ruolo di Genova e della Liguria nel contesto del Mediterraneo in coerenza con la visione strategica degli Azionisti;
 3. valorizzare gli asset conferiti dagli Azionisti al fine di creare le condizioni per generare ulteriori occasioni di sviluppo dell'economia regionale con particolare attenzione al cluster marittimo.
- che l'integrazione ha comportato per la Società un indubbio incremento della complessità amministrativa ed operativa sotto diversi profili.

ritenuto pertanto che

- sussistano le specifiche ragioni di adeguatezza organizzativa richieste dalla normativa vigente per motivare la scelta dei Soci Pubblici di nominare un Consiglio di amministrazione composto da 5 membri, capace tra l'altro, di garantire competenze multidisciplinari idonee rispetto ai diversi profili funzionali e di mission della Società nonché di garantire la partecipazione all'organo amministrativo

di un rappresentante per ciascun Socio, consentendo un'adeguata dialettica e rappresentatività dei Soci stessi;

- la scelta dell'organo collegiale a cinque membri non comporta aggravii di spesa a carico della società, atteso che l'onere economico complessivo per gli emolumenti del Consiglio di amministrazione permane inalterato rispetto all'ultimo Consiglio uscente.

L'Assemblea dei Soci

delibera all'unanimità

per i motivi sopra richiamati, di approvare che l'amministrazione della Società sia affidata ad un Consiglio di Amministrazione composto da cinque membri, come previsto dall'articolo 23 dello Statuto sociale.

La presente delibera dovrà essere trasmessa, ai sensi di legge, alla Sezione della Corte dei Conti ed alla competente struttura del Ministero dell'economia e delle finanze.

Esaurita la trattazione del terzo punto all'ordine del giorno, il Presidente passa al quinto punto all'ordine del giorno

5) Nomina del Consiglio di amministrazione

Il Presidente, ribadendo che il Consiglio uscente è decaduto a seguito dell'approvazione del Bilancio di cui al primo punto dell'ordine del giorno, lascia la parola agli azionisti.

Prende la parola l'Avv. Lorenza Rosso in rappresentanza del Socio Comune di Genova, la quale esprime soddisfazione per l'operato del Consiglio uscente, conferma l'Avvocato Mauro Ferrando alla carica di Presidente e nomina quale Consigliere l'Avv. Sonia Viale.

Interviene il Dott. Paolo Cenedesi, in rappresentanza del Socio Filse, associandosi ai ringraziamenti espressi al Consiglio di amministrazione uscente per i risultati ottenuti. Lo stesso nomina quale Consigliere espressione del Socio Filse, la Dott.ssa Gaia Mainieri.

Prende la parola il Dott. Marco Razeto in rappresentanza del Socio Camera di Commercio, che, unendosi ai ringraziamenti ed al plauso manifestati da chi si è espresso prima di lui, nomina Consigliere il Dott. Giovanni Ciurlo.

Interviene il Dott. Simone Arecco, delegato del Socio Autorità di Sistema del Mar Ligure Occidentale, il quale si associa alla soddisfazione espressa dagli altri Soci; ringrazia sentitamente, a propria volta, il Consiglio uscente; conferma la Dott.ssa Daniela Boccadoro Ameri quale Consigliere espressione dell'Ente.

I Soci all'unanimità, quindi, ringraziano i Consiglieri uscenti, approvando e ratificando l'operato degli stessi.

Il Consiglio di amministrazione così come nominato dalla presente Assemblea risulta essere composto da cinque membri e nello specifico da:

- Avv. Mauro Ferrando, su indicazione del Comune di Genova, al quale viene conferita la carica di Presidente del Consiglio di amministrazione;
- Avv. Sonia Viale, su indicazione del Comune di Genova, quale Consigliere del Consiglio di amministrazione;
- Dott. Giovanni Ciurlo, su indicazione della Camera di Commercio, quale Consigliere del Consiglio di amministrazione;
- Dott.ssa Gaia Mainieri, su indicazione della FILSE, quale Consigliere del Consiglio di amministrazione;
- Dott.ssa Daniela Boccadoro Ameri, su indicazione dell'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale, quale Consigliere del Consiglio di amministrazione.

Il Consiglio di amministrazione, come sopra nominato, durerà in carico fino alla data dell'Assemblea che approverà il bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2027.

Il Dott. Claudio Ricci, nella sua qualità di Responsabile per la Prevenzione della Corruzione e Trasparenza, provvederà alle verifiche di compatibilità e conferibilità dei soggetti nominati.

Si dà atto, salve le verifiche che verranno effettuate dal Responsabile per la Prevenzione della Corruzione e Trasparenza, che gli amministratori sono nominati nel rispetto dell'art. 5-bis del Regolamento sui controlli delle società partecipate del Comune di Genova, ossia che gli stessi non ricadono in ipotesi di incompatibilità o di inconferibilità; non sono soggetti collocati in quiescenza; rispettano l'equilibrio di genere nella composizione dell'organo amministrativo.

Con riferimento alla determinazione del compenso dei membri del Consiglio di amministrazione, l'Assemblea, all'unanimità

delibera

di ripartire l'importo complessivo di detto compenso, pari ad €. 44.277,60, comprensivo della quota di contributi a carico azienda e delle eventuali ritenute, nella ragione di:

- Euro 26.277,60 oltre iva e rimborso spese se dovute, quale costo del Presidente del Consiglio di amministrazione;
- Euro 4.500,00 oltre iva e rimborso spese se dovute, quale costo per ciascuno degli altri membri del Consiglio di amministrazione.

Nel caso in cui i Consiglieri nominati siano o vadano in trattamento di quiescenza i compensi previsti per ciascuno di essi saranno automaticamente attribuiti al Presidente.

Si dà atto della conformità del compenso dell'organo amministrativo rispetto alle previsioni di finanza pubblica.

Il compenso così come determinato potrà essere oggetto di rettifica nel rispetto del Decreto dell'Economia e delle Finanze di prossima emanazione.

Esaurita la trattazione del quinto punto all'ordine del giorno, il Presidente passa al sesto punto all'ordine del giorno

6) *“Documento di Programmazione degli Obiettivi Strategici” (DUP) 2024 - 2026, informativa;*

Il Presidente, coadiuvato dalla Dott.ssa Porcella, precisa che il Documento in questione delinea gli obiettivi attribuiti alla Società dal Socio di maggioranza per il periodo 2025-2027 e che gli stessi sono assolutamente condivisibili. Si chiede ai Soci di esprimersi sul punto.

L'Assemblea prende atto degli obiettivi strategici indicati nel “Documento di Programmazione degli Obiettivi Strategici” per il periodo 2025-2027.

7) *Rendicontazione del piano del fabbisogno 2024, informativa*

Il Presidente, coadiuvato dalla Dott.ssa Porcella, precisa che l'inserimento del presente documento all'ordine del giorno dell'Assemblea è conseguenza dell'espressa volontà del Socio Comune, il quale vuole informare gli altri Soci circa il raggiungimento nel 2024 dell'obiettivo sulla produttività del personale. Tale obiettivo, nonostante l'incremento nei costi del personale, è stato ampiamente raggiunto dalla Società. L'indice di produttività del personale per l'anno 2024 si attesta a 2,13, in linea con l'esercizio precedente.

L'Assemblea prende atto.

8) *Ponte Parodi – aggiornamenti su imposta di registro e contenzioso con AltaPonte Parodi – delibere inerenti e conseguenti*

Il Presidente informa i Soci circa il ricorso presentato dal Prof. Glendi avverso l'avviso di liquidazione ricevuto dalla Società in data 31.01 u.s. per le imposte indirette discendenti dall'Ordinanza della Cassazione 26.04.2022, n. 13011.

Il ricorso si basa sulle seguenti argomentazioni:

- Violazione o falsa applicazione art. 6-bis nella legge 27 luglio 2000, n. 212, il quale, al comma 1, stabilisce che tutti gli atti autonomamente impugnabili dinanzi agli organi della giurisdizione tributaria debbano essere preceduti, a pena di annullabilità, da un contraddittorio informato ed effettivo.

Vero è che il medesimo articolo, al comma 2, esclude il diritto al contraddittorio per gli atti (automatizzati, sostanzialmente automatizzati, di pronta liquidazione e di controllo formale delle dichiarazioni) individuati con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, nonché per i casi motivati di fondato pericolo per la riscossione, ma, ad avviso del Prof. Glendi, nel caso di specie non ricorrerebbe alcuna di dette ipotesi derogatorie.

- Violazione dell'art. 1, comma 1, lett. f) D. lgs. 219/2023, a mente del quale i provvedimenti amministrativi costituenti atti autonomamente impugnabili debbono contenere la specifica indicazione, a pena di annullabilità, dei “presupposti” e dei “mezzi di prova” su cui si fonda la decisione amministrativa di cui all'atto impugnato. Giuste le indicazioni del Prof. Glendi, nella specie l'Ufficio non avrebbe, invece, fornito idonee precisazioni in ordine alla determinazione della base imponibile su cui ha applicato le diverse aliquote (8% per l'imposta di registro; 2% per l'imposta ipotecaria e 1% per l'imposta catastale).
- Erroneità del calcolo: l'atto non si sarebbe uniformato alle indicazioni della C. Cass. di cui all'ordinanza n. 13011/2022. A titolo esemplificativo, l'Ufficio avrebbe preso in considerazione: 1) il canone definitivo e non quello provvisorio, che, ad avviso del Prof. Glendi, sarebbe applicabile giusto l'art. 5 dell'atto di concessione; 2) quale dies a quo del periodo oggetto di tassazione, una data anteriore rispetto a quella che, secondo il Consulente, sarebbe corretta (23/7 e 10/8 2007) e, quindi, una durata concessoria più lunga di quella effettiva, includendo anche la tassazione riferita al periodo intercorrente tra la data di sottoscrizione della concessione e quelle (23/7 e 10/8 2007) dei due verbali di consegna. Inoltre: 3) l'Ufficio non avrebbe considerato che le aree di cui ai verbali nn. 6 e 11 del 2007 sarebbero state interessate da formali provvedimenti di sospensione, la cui durata complessiva avrebbe dovuto essere scomputata; 4) avrebbe errato nel determinare la base imponibile utilizzata per il calcolo degli interessi maturati dal 18/12/2009 al 31/12/2024 (la base imponibile corretta sarebbe di euro 4.548.397,61, anziché di € 17.169.136,43).

Il Presidente prosegue riferendo che, preso atto degli argomentati motivi di ricorso sviluppati dal Prof. Glendi, e del di lui parere riguardo la conseguente possibilità che l'atto impugnato possa essere in tutto o in parte annullato, la Società è comunque venuta nella determinazione di effettuare il versamento della somma di euro 1.000.263,83 (oggetto di discussione ed approfondimento anche con il menzionato Legale), compatibile con l'attuale disponibilità di bilancio della stessa Società e con le indifferibili spese che la attendono per la realizzazione delle proprie finalità istituzionali. Tanto, ovviamente, senza acquiescenza all'avviso di liquidazione e con salvezza dell'opposizione e del proprio diritto di ripetizione.

Il Presidente informa, altresì, i presenti del fatto che il Socio Autorità di Sistema del Mar Ligure Occidentale ha ritenuto di versare la differenza dell'avviso di liquidazione non pagato dalla Società, ossia la somma di euro 2.070.685,49.

* * *

Null'altro essendovi da deliberare e nessuno chiedendo la parola, la riunione viene sciolta alle ore 11:00.

Il Segretario

Daniela Porcella

Il Presidente

Mauro Ferrando