

MARINA DI IMPERIA S.R.L.

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	Viale MATTEOTTI 157 IMPERIA 18100 IM Italia
Codice Fiscale	01514240082
Numero Rea	IM 132526
P.I.	01514240082
Capitale Sociale Euro	2.010.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	522209
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	6.566.321	4.563.882
II - Immobilizzazioni materiali	4.415.850	4.569.355
III - Immobilizzazioni finanziarie	82.699	82.434
Totale immobilizzazioni (B)	11.064.870	9.215.671
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	73.951	73.951
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.841.183	1.254.742
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.038	14.144
imposte anticipate	12.429	24.000
Totale crediti	1.865.650	1.292.886
IV - Disponibilità liquide	959.368	674.000
Totale attivo circolante (C)	2.898.969	2.040.837
D) Ratei e risconti	182.983	87.609
Totale attivo	14.146.822	11.344.117
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	2.010.000	2.010.000
IV - Riserva legale	20.280	15.114
VI - Altre riserve	3.029.464	2.931.314
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	12.984	103.317
Totale patrimonio netto	5.072.728	5.059.745
B) Fondi per rischi e oneri	113.727	188.727
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	721.244	727.499
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.417.044	3.586.605
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.599.614	1.450.255
Totale debiti	8.016.658	5.036.860
E) Ratei e risconti	222.465	331.286
Totale passivo	14.146.822	11.344.117

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.639.421	9.457.201
5) altri ricavi e proventi		
altri	268.862	114.143
Totale altri ricavi e proventi	268.862	114.143
Totale valore della produzione	9.908.283	9.571.344
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	54.554	89.094
7) per servizi	3.875.755	3.627.786
8) per godimento di beni di terzi	1.253.482	1.346.902
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.721.944	1.568.753
b) oneri sociali	560.961	428.447
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	128.532	101.684
c) trattamento di fine rapporto	128.532	101.684
Totale costi per il personale	2.411.437	2.098.884
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	1.039.837	864.265
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	700.680	546.937
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	339.157	317.328
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	10.000	102.240
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.049.837	966.505
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
14) oneri diversi di gestione	1.185.564	1.308.169
Totale costi della produzione	9.830.629	9.437.340
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	77.654	134.004
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	1.855	1.851
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	1.855	1.851
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	17.034	30.659
Totale proventi diversi dai precedenti	17.034	30.659
Totale altri proventi finanziari	18.889	32.510
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	40.845	2.209
Totale interessi e altri oneri finanziari	40.845	2.209
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(21.956)	30.301
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	55.698	164.305
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	31.143	55.224
imposte differite e anticipate	11.571	5.764
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	42.714	60.988
21) Utile (perdita) dell'esercizio	12.984	103.317

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2025

Nota integrativa, parte iniziale

Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2025, di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, c.1, C.C., è stato predisposto in ipotesi di funzionamento e di continuità aziendale e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute. E' redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Qualora gli effetti derivanti dagli obblighi di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa siano irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta essi potranno non essere osservati ed il loro mancato rispetto verrà evidenziato nel prosieguo della presente nota integrativa.

Detto bilancio è redatto in forma abbreviata in quanto non si sono realizzati i presupposti per l'obbligo di redazione in forma ordinaria di cui all'art. 2435-bis.

La citazione delle norme fiscali è riferita alle disposizioni del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) DPR 917 /1986 e successive modificazioni e integrazioni.

Per effetto degli arrotondamenti degli importi all'unità di euro, può accadere che in taluni prospetti, contenenti dati di dettaglio, la somma dei dettagli differisca dall'importo esposto nella riga di totale.

La presente Nota integrativa è redatta nel rispetto dei vincoli posti dalla tassonomia XBRL attualmente in vigore.

Principi di redazione

Principi generali di redazione del bilancio

Ai sensi dell'art. 2423, c. 2, C.C. il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio.

Nella redazione del bilancio d'esercizio sono stati osservati i seguenti postulati generali:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo **prudenza**. A tal fine sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio, mentre i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati rilevati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo; inoltre gli elementi eterogenei componenti le singole voci sono stati valutati separatamente ;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della **sostanza** dell'operazione o del contratto; in altri termini si è accertata la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici sulla base del confronto tra i principi contabili ed i diritti e le obbligazioni desunte dai termini contrattuali delle transazioni;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di **competenza** dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. Si evidenzia come i costi siano correlati ai ricavi dell'esercizio;
- la valutazione delle componenti del bilancio è stata effettuata nel rispetto del principio della "**costanza nei criteri di valutazione**", vale a dire che i criteri di valutazione utilizzati non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente, salvo le eventuali deroghe necessarie alla rappresentazione veritiera e corretta dei dati aziendali;
- la **rilevanza** dei singoli elementi che compongono le voci di bilancio è stata giudicata nel contesto complessivo del bilancio tenendo conto degli elementi sia qualitativi che quantitativi;
- si è tenuto conto della **comparabilità** nel tempo delle voci di bilancio; pertanto, per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, salvo i casi eccezionali di incomparabilità o inadattabilità di una o più voci;
- il processo di formazione del bilancio è stato condotto nel rispetto della **neutralità** del redattore.

Informazioni sulla continuità aziendale

Ai sensi dell'art. 2423-bis, c.1, n.1, C.C., la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuazione dell'attività. L'Organo Amministrativo conferma che non sussistono incertezze significative relative alla capacità della Società di perdurare nel funzionamento, anche considerando il contesto macroeconomico e geopolitico attuale.

Nel mese di settembre la società ha ottenuto la concessione marittima pluridecennale sostenendo ingenti investimenti ed

esborsi finanziari finalizzati all'ottenimento della stessa. In termini di performance, i ricavi dell'esercizio hanno confermato la piena tenuta.

Il 1° settembre 2025 – Marina di Imperia ha sottoscritto la concessione sessantacinquennale avente ad oggetto il completamento e la gestione del porto turistico di Imperia, a coronamento di un percorso lungo e complesso che restituisce alla città il suo approdo e lo proietta in una nuova stagione di sviluppo. Il superamento della fase provvisoria, scandita da concessioni temporanee rinnovate anno per anno a partire dal 2014 ci consente di avviare concretamente i lavori di completamento del porto, consentendoci di parlare di effettiva continuità aziendale.

Per quanto concerne le prospettive di carattere operativo e la valutazione sulla capacità reddituale futura, l'Organo amministrativo ha quindi verificato la prospettiva di funzionamento dell'azienda servendosi in primis delle previsioni contenute nel PEF, alla luce delle informazioni raccolte ed alle manifestazioni di interesse pervenute. Da tali verifiche si riscontra la sostenibilità degli investimenti previsti e la capacità di generare flussi di cassa operativi sufficienti a coprire gli impegni finanziari nel periodo di riferimento. La suddetta verifica è stata poi avvalorata dallo studio e dal monitoraggio continuo dell'andamento storico e prospettico dei principali parametri economici, patrimoniali e finanziari dell'impresa, i quali non evidenziano alcun indicatore di crisi o incertezza.

Per quanto concerne le prospettive di carattere operativo e la valutazione sulla capacità reddituale futura, l'Organo amministrativo ha quindi verificato la prospettiva di funzionamento dell'azienda servendosi in primis delle previsioni contenute nel PEF, alla luce delle informazioni raccolte ed alle manifestazioni di interesse pervenute. Da tali verifiche si riscontra la sostenibilità degli investimenti previsti e la capacità di generare flussi di cassa operativi sufficienti a coprire gli impegni finanziari nel periodo di riferimento. La suddetta verifica è stata poi avvalorata dallo studio e dal monitoraggio continuo dell'andamento storico e prospettico dei principali parametri economici, patrimoniali e finanziari dell'impresa, i quali non evidenziano alcun indicatore di crisi o incertezza.

Pertanto, la società attraverso la propria attività gestionale, appare in grado di:

- a. soddisfare le aspettative dei soci, conferenti di capitale, e dei prestatori di lavoro;
- b. mantenere un grado soddisfacente di economicità, conservando così l'equilibrio economico della gestione, inteso come capacità stessa dell'impresa di conseguire ricavi superiori ai costi di esercizio, in modo da consentire una congrua remunerazione per il capitale di rischio investito;
- c. mantenere l'equilibrio monetario della gestione, inteso come l'attitudine dell'azienda a preservare i prevedibili flussi di entrate monetarie con caratteristiche quantitative e temporali idonee a fronteggiare i deflussi di mezzi monetari, necessari per l'acquisizione di fattori di produzione, secondo le modalità indicate nei programmi di gestione.

In definitiva, l'Amministratore ha maturato una ragionevole aspettativa che la società potrà continuare la sua esistenza operativa in un futuro prevedibile, mantenendo altresì la capacità di costituire un complesso economico funzionante.

Pertanto si ritiene appropriato il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2025.

La Società ha continuato, anche nel corso dell'esercizio in commento, ad implementare e perfezionare i propri assetti organizzativi, amministrativi e contabili, che hanno altresì permesso di implementare, affiancando all'analisi storica dei risultati l'esame dei piani futuri, un modello di gestione aziendale che consente di valutare anticipatamente gli effetti economici, patrimoniali e finanziari delle scelte gestionali in un'ottica di salvaguardia del patrimonio aziendale.

La struttura dello Stato patrimoniale e del Conto economico è la seguente:

- lo Stato patrimoniale ed il Conto economico riflettono le disposizioni degli articoli 2423-ter, 2424, 2425 e 2435-bis del C.C.;
- l'iscrizione delle voci di Stato patrimoniale e Conto economico è stata fatta secondo i principi degli artt. 2424-bis e 2425-bis del C.C..

Il contenuto della presente Nota integrativa è formulato applicando tutte le semplificazioni previste dall'art. 2435-bis c.4 del C.C.. Sono pertanto fornite solo le informazioni richieste dai seguenti numeri dell'art. 2427 c. 1 C.C.:

- n. 1) criteri di valutazione;
- n. 2) movimenti delle immobilizzazioni;
- n. 6) ammontare dei debiti di durata residua superiore a 5 anni e dei debiti assistiti da garanzie sociali (senza indicazione della ripartizione per area geografica);
- n. 8) oneri finanziari capitalizzati;
- n. 9) impegni, garanzie e passività potenziali;
- n. 13) elementi di ricavo e di costo di entità o incidenza eccezionali;
- n. 15) numero medio dei dipendenti, omettendo la ripartizione per categoria;
- n. 16) compensi, anticipazioni, crediti concessi ad amministratori e sindaci;
- n. 22-bis) operazioni con parti correlate, limitatamente, a norma dell'art. 2435-bis c.5, a quelle realizzate direttamente o indirettamente con i maggiori soci/azionisti, con i membri degli organi di amministrazione e controllo, nonché con le imprese in cui la società stessa detiene una partecipazione;

n. 22-ter) accordi fuori bilancio, omettendo le indicazioni riguardanti gli effetti patrimoniali, finanziari ed economici;
n. 22-quater) fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio;
n. 22-sexies) nome e sede legale dell'impresa che redige il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui l'impresa fa parte in quanto impresa controllata, omettendo l'indicazione del luogo ove è disponibile la copia del bilancio consolidato;
nonché quelle previste dall'art. 2427-bis c. 1 n. 1 relativo al fair value degli strumenti finanziari derivati.
La Nota integrativa contiene, infine, tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per fornire la rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, finanziaria e patrimoniale, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.
In relazione a quanto prescritto dall'art. 2423-ter c.6 del C.C., si precisa che sono state effettuate compensazioni ammesse dalla legge.
La società non presenta il rendiconto finanziario in quanto si è avvalsa dell'esonero di cui all'art. 2435-bis c. 2 ultimo capoverso C.C..
Inoltre si è usufruito della facoltà di esonero dalla redazione della Relazione sulla gestione prevista dall'art. 2435-bis C.C. c. 6, in quanto sono riportate in Nota Integrativa le informazioni richieste dai nn. 3 e 4 dell'art. 2428 C.C..

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Si dà atto che nel presente bilancio non si sono verificati casi eccezionali che comportino il ricorso alla deroga di cui al quinto comma dell'art. 2423.

Correzione di errori rilevanti

Si dà evidenza che nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio non sono stati riscontrati errori rilevanti.

Criteri di valutazione applicati

I criteri di valutazione adottati sono quelli previsti specificamente nell'art. 2426, salvo la deroga di cui all'art. 2435-bis c.7, e nelle altre norme del C.C..
In applicazione della suddetta deroga, la società si avvale della facoltà di iscrivere i titoli al costo di acquisto, i crediti al valore di presumibile realizzo e i debiti al valore nominale.
Per la valutazione di casi specifici non espressamente regolati dalle norme sopra richiamate si è fatto ricorso ai principi contabili nazionali predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Altre informazioni

Dilazione approvazione bilancio

Si precisa che, con riguardo al bilancio dell'esercizio in commento, l'Assemblea è stata convocata in deroga al termine ordinario di approvazione stabilito dall'art. 2364, comma 2, C.C., in quanto l'organo amministrativo ha ritenuto sussistere la seguente causa di differimento. La società con protocollo n. 177 del 23/04/2026 ha inviato al socio unico Comune di Imperia un motivata richiesta volta ad ottenere una rimodulazione del canone del contratto di servizi sottoscritto con il Comune il 17/11/2025, verbale di consegna del 21/11/2025. Ciò si è reso necessario in quanto dopo il rilascio della concessione demaniale della durata di 65 anni avvenuto il 1/9/2025, si sono verificati alcuni eventi che hanno impattato pesantemente sulle previsioni del bilancio 2025. Si ci riferisce alle nuove linee di indirizzo impartite dal socio unico, dettate in conseguenza sia delle mutate condizioni di mercato, che hanno spostato l'interesse degli operatori dall'acquisto al preferibile affitto del posto barca, sia al parere espresso dalla Corte dei Conti circa la possibilità di vendere a prezzo scontato i posti barca agli ex proprietari coinvolti nel crac di Imperia Mare S.p.a. sia alla sentenza della Corte di Giustizia Europea, Sez. II, del 5 febbraio 2026, causa C-810/24, che ha dichiarato contrario al diritto europeo la previsione del diritto di prelazione per il soggetto promotore nel caso di project financing. In conseguenza di quest'ultimo fatto si è dovuto annullare la consultazione di mercato pubblicata il 31/12/2025 che prevedeva il diritto di prelazione per il soggetto assegnatario e pubblicare una nuova consultazione preliminare di mercato ai sensi dell'art. 77 del Dlgs 31/3/23 n. 36, diversamente formulata, alla luce dei fatti sopra esposti, rispetto alla precedente, con scadenza del termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse il 4 maggio 2026. E' evidente come durante questa fase preliminare la Marina di Imperia non potrà realizzare i proventi come previsti nel PEF in quanto, alla luce della nuova impostazione non sarà più possibile procedere alla vendita in concessione di singoli asset dovendo attendere la chiusura della gara per poterne monetizzare i frutti. Tutto ciò determinerà, almeno per i primi 2

periodi (25/26) una sensibile variazione nella dimensione economico finanziaria della Marina di Imperia che si dovrebbe riequilibrare con la chiusura del bando e l'assegnazione definitiva delle opere in concessione. E' evidente che la società in queste condizioni, non potrà essere in grado di far fronte a tali mutamenti con le sole forze che le derivano dalla gestione ordinaria ulteriormente appesantita rispetto agli anni passati. E' per tali motivi, che pur non potendo variare il canone complessivamente previsto dal contratto di servizi si è chiesto al Comune di valutare la possibilità di intervenire sul contratto con un addendum nel quale a causa di motivi straordinari sopraggiunti, non prevedibili al momento della sua stesura, si determini pari a zero il canone dei primi 2 periodi (21/11/2025 - 31/12/2025; 1/1/2026 - 31/12/2026) redistribuendo l'importo così decurtato dei primi 2 periodi (€ 2.224.657,53) sulla durata residua. E' pertanto evidente come il sapere l'esito di tale richiesta abbia condizionato la possibilità di chiusura del bilancio giustificando conseguentemente il rinvio del termine di approvazione.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, compongono l'Attivo di Stato patrimoniale.

Immobilizzazioni

L'attivo immobilizzato raggruppa, sotto la lettera "B Immobilizzazioni", le seguenti tre sottoclassi della sezione "Attivo" dello Stato patrimoniale:

- I Immobilizzazioni immateriali;
- II Immobilizzazioni materiali;
- III Immobilizzazioni finanziarie.

L'ammontare dell'attivo immobilizzato al 31/12/2025 è pari a euro 11.064.870.

Rispetto al passato esercizio ha subito una variazione in aumento pari a euro 1.903.835.

Ai sensi dell'art. 2427 c. 1 n. 1, di seguito sono forniti i criteri di valutazione relativi a ciascuna sottoclasse iscritta nel presente bilancio.

CRITERI DI VALUTAZIONE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali comprendono:

- costi di impianto e di ampliamento rilevati con il consenso del sindaco unico e si riferiscono alle spese sostenute per l'ottenimento della concessione demaniale pluridecennale e alle spese di costituzione della società;
- diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno sono capitalizzati nei limiti del valore recuperabile del bene;
- concessioni, licenze, marchi e diritti simili;
- avviamento, riferito all'atto di acquisto di azienda;
- altre tra le quali rientrano i beni gratuitamente devolvibili e gli oneri pluriennali;

e risultano iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo dei relativi oneri accessori. Tali immobilizzazioni ammontano, al netto dei fondi, a euro 6.566.321.

Ammortamento

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene o costo. Il costo delle immobilizzazioni in oggetto, infatti, è stato ammortizzato sulla base di un "piano" che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso nel periodo di vita economica utile del bene cui si riferisce, periodo che, per i costi pluriennali, non è superiore a cinque anni. Per quanto riguarda invece i costi di impianto e ampliamento inerenti tutti quei costi sostenuti per l'ottenimento della concessione demaniale marittima, sono stati ammortizzati sulla base della durata della stessa. Il piano di ammortamento verrà eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata.

Il piano di ammortamento applicato, "a quote costanti", non si discosta da quello utilizzato per gli esercizi precedenti.

Si evidenzia che la società ha applicato la sospensione del 100% della quota di ammortamento per l'esercizio 2022 relativamente a tutte le categorie di beni e per l'anno 2021 relativamente alla voce oneri pluriennali.

Ciò ha comportato l'allungamento del piano di ammortamento originario con la rilevazione di quote di ammortamento in misura uguale a quelle imputate in bilancio prima della sospensione.

Gli **oneri pluriennali** sono stati iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale, con il consenso, ove esistente, del Collegio sindacale, in quanto risulta dimostrata la loro utilità futura, esiste una correlazione oggettiva con i relativi benefici futuri di cui godrà la società ed è stimabile con ragionevole certezza la loro recuperabilità, tenendo in debito conto il principio della prudenza. Se in esercizi successivi a quello di capitalizzazione venisse meno detta condizione, si provvederà a svalutare l'immobilizzazione.

In particolare risultano iscritti tra gli oneri pluriennali:

- i costi d'impianto e ampliamento, rilevati, per euro 3.711.450 e ammortizzati in quote costanti in base alla durata della concessione demaniale marittima.

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili Sono iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale per euro 188 e sono ammortizzati in quote costanti.

L'**avviamento** acquisito a titolo oneroso è stato iscritto nell'attivo di Stato patrimoniale nei limiti del costo sostenuto nell'anno 2024 per l'importo complessivo di euro 426.717 e corrisponde al valore attribuito per l'acquisto dell'azienda.

Altre Immobilizzazioni Immateriali

I costi iscritti in questa voce residuale per euro 2.425.312, sono ritenuti produttivi di benefici per la società lungo un arco temporale di più esercizi e sono caratterizzati da una chiara evidenza di recuperabilità nel futuro. Essi riguardano:

- i costi per migliorie e spese incrementative su beni di terzi;
- oneri pluriennali e diritti di superficie.

CRITERI DI VALUTAZIONE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale alla sotto-classe B.II al costo di acquisto o di produzione maggiorato dei relativi oneri accessori direttamente imputabili, per complessivi euro 4.415.850.

In tale voce risultano iscritti:

- terreni e fabbricati;
- impianti e macchinari;
- mobili e arredi;
- macchine d'ufficio elettroniche;
- autocarri e autovetture.

I costi "incrementativi" sono stati eventualmente computati sul costo di acquisto solo in presenza di un reale e "misurabile" aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti, ovvero, infine, di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni. Ogni altro costo afferente i beni in oggetto è stato invece integralmente imputato al Conto economico.

La voce fabbricati è costituita dai parcheggi in struttura di Piazza Mameli, dal parcheggio di Piazza Unità Nazionale e dal Parcheggio Senatore Amadeo.

Rilevazione al trasferimento proprietà

Le immobilizzazioni materiali sono state rilevate inizialmente alla data in cui è avvenuto il trasferimento della proprietà, in coincidenza con la data di trasferimento sostanziale dei rischi e benefici relativi al bene acquisito.

Processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali

L'ammortamento è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione di ogni singolo bene.

Il costo delle immobilizzazioni, fatta eccezione per i terreni e le aree fabbricabili o edificate, è stato ammortizzato in ogni esercizio sulla base di un piano, di natura tecnico-economica, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso negli esercizi di durata della vita economica utile dei beni cui si riferisce.

Il metodo di ammortamento applicato per l'esercizio chiuso al 31/12/2025 non si discosta da quello utilizzato per gli ammortamenti degli esercizi precedenti. Il piano di ammortamento verrebbe eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata. In particolare, oltre alle considerazioni sulla durata fisica dei beni, si è tenuto e si terrà conto anche di tutti gli altri fattori che influiscono sulla durata di utilizzo "economico" quali, per esempio, l'obsolescenza tecnica, l'intensità d'uso, la politica delle manutenzioni.

Sulla base della residua possibilità di utilizzazione, i coefficienti adottati nel processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali sono i seguenti:

Descrizione	Coefficienti ammortamento
Terreni e fabbricati	
Terreni	Non ammortizzato 3%

Fabbricati	
Impianti e macchinari	
Impianti Generici	15%
Impianti Specifici	
Impianti Specifici ad alto contenuto tecnologico	
Attrezzature industriali e commerciali	
Attrezzatura varia e minuta	
Autoveicoli da trasporto	
Automezzi da trasporto	20%
Autovetture, motoveicoli e simili	
Autovetture	25%
Altri beni	
Mobili e arredi	15%
Macchine ufficio elettroniche e computer	20%

I coefficienti di ammortamento non hanno subito modifiche rispetto all'esercizio precedente. Si precisa che l'ammortamento è stato calcolato anche sui cespiti temporaneamente non utilizzati.

Per le immobilizzazioni materiali acquisite nel corso dell'esercizio si è ritenuto opportuno e adeguato ridurre alla metà i coefficienti di ammortamento.

Ammortamento fabbricati

Considerando che il presente bilancio è redatto in conformità ai principi contabili nazionali, si precisa che - secondo il disposto dell'OIC 16 - ai fini dell'ammortamento il valore dei fabbricati è scorporato, anche in base a stime, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori il valore dei terreni sui quali essi insistono.

Si è quindi proceduto alla separazione dei valori riferibili alle aree di sedime rispetto al valore degli edifici.

CRITERI DI VALUTAZIONE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte nella sottoclasse B.III per l'importo complessivo di euro 82.699.

Esse risultano composte da:

- depositi cauzionali vari;
- titoli destinati a permanere durevolmente nell'economia dell'impresa pari a Euro 70.699;

Crediti immobilizzati

La società si è avvalsa della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato, pertanto la rilevazione iniziale dei crediti immobilizzati è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi. A fine esercizio si è proceduto ad adeguare il valore nominale al valore di presumibile realizzo.

In questa voce sono iscritti anche crediti per depositi cauzionali relativi ad utenze.

Titoli immobilizzati

Poiché per i titoli immobilizzati la società si è avvalsa della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato, la rilevazione in bilancio è avvenuta al costo di acquisto (o costo di sottoscrizione) del titolo, che è costituito dal prezzo pagato, comprensivo dei costi accessori.

Movimenti delle immobilizzazioni

B - IMMOBILIZZAZIONI

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, le immobilizzazioni sono iscritte ai seguenti valori:

Saldo al 31/12/2025	11.064.870
Saldo al 31/12/2024	9.215.671
Variazioni	1.903.835

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie iscritte nella classe B dell'attivo.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	5.597.242	7.346.406	82.434	13.026.082
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.033.360	2.777.051		3.810.411
Valore di bilancio	4.563.882	4.569.355	82.434	9.215.671
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	2.703.120	186.011	265	2.889.396
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	56	-	56
Ammortamento dell'esercizio	700.680	339.157		1.039.837
Altre variazioni	54.580	(360)	-	54.220
Totale variazioni	2.057.020	(153.450)	265	1.903.835
Valore di fine esercizio				
Costo	8.245.781	7.532.361	82.699	15.860.841
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.679.460	3.116.511		4.795.971
Valore di bilancio	6.566.321	4.415.850	82.699	11.064.870

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento e negli esercizi precedenti, ad alcuna rivalutazione dei beni di proprietà della società.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento e negli esercizi precedenti, ad alcuna rivalutazione dei beni di proprietà della società.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento e negli esercizi precedenti, ad alcuna rivalutazione delle immobilizzazioni finanziarie.

Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha in essere, alla data di chiusura dell'esercizio in commento, alcuna operazione di locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni in imprese comportanti responsabilità illimitata

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2361 c. 2 C.C., si segnala che la società non ha assunto partecipazioni comportanti la responsabilità illimitata in altre imprese.

Attivo circolante

L'Attivo circolante raggruppa, sotto la lettera "C", le seguenti sottoclassi della sezione "Attivo" dello Stato patrimoniale:

- Sottoclasse I - Rimanenze;
- Sottoclasse II - Crediti;
- Sottoclasse IV - Disponibilità Liquide

L'ammontare dell'Attivo circolante al 31/12/2025 è pari a euro 2.898.969. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in aumento pari a euro 858.132.

Ai sensi dell'art. 2427 c. 1 n. 1, di seguito sono forniti i criteri di valutazione relativi a ciascuna sottoclasse iscritta nel presente bilancio.

RIMANENZE - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Rimanenze di magazzino

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, le Rimanenze sono iscritte nella sottoclasse C.I dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 73.951.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in aumento pari a euro 0.

Le rimanenze di magazzino sono costituite dai garage destinati alla vendita ubicati in Piazza Mameli (IM) e sono valutati in bilancio al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzazione desumibile dal mercato.

La valutazione delle rimanenze di magazzino al minore fra costo e valore di realizzazione è stata effettuata in costanza di applicazione dei metodi di valutazione.

CREDITI - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, i Crediti sono iscritti nella sottoclasse C.II dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 1.865.650.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in aumento pari a euro 572.764.

I crediti iscritti in bilancio rappresentano validi diritti ad esigere ammontari di disponibilità liquide da clienti o da altri terzi.

I crediti originati da ricavi per operazioni di vendita di beni o prestazione di servizi sono stati rilevati in base al principio della competenza economica, nonché:

- per i beni, in base al momento in cui è avvenuto il trasferimento sostanziale dei rischi e dei benefici connessi alle vendite e l'ammontare dei ricavi può essere determinato in modo attendibile;
- per i servizi, in base allo stato di avanzamento o, quando non possibile, in base all'ultimazione della prestazione.

La classificazione dei crediti nell'attivo circolante è effettuata secondo il criterio di destinazione degli stessi rispetto all'attività ordinaria di gestione.

Come richiesto dall'art. 2424 del codice civile, i crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati suddivisi, in base alla scadenza, tra crediti esigibili entro ed oltre l'esercizio successivo.

Poiché la società si è avvalsa della facoltà di non valutare i crediti dell'attivo circolante con il criterio del costo ammortizzato, la rilevazione iniziale di tutti i crediti del circolante è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi. Successivamente, al predetto valore, si sono aggiunti gli interessi calcolati al tasso di interesse nominale, mentre sono stati dedotti gli incassi ricevuti per capitale e interessi, le svalutazioni stimate e le perdite su crediti contabilizzate per adeguare i crediti al valore di presumibile realizzo.

Crediti commerciali

I crediti commerciali, pari ad euro 1.512.340, sono iscritti in bilancio al valore presumibile di realizzazione, che corrisponde alla differenza tra il valore nominale e il fondo svalutazione crediti costituito nel corso degli esercizi precedenti, del tutto adeguato ad ipotetiche insolvenze ed incrementato della quota accantonata nell'esercizio.

Al fine di tenere conto di eventuali perdite, al momento non attribuibili ai singoli crediti, ma fondatamente prevedibili, è stato accantonato al fondo svalutazione crediti un importo pari a euro 10.000,00. Il valore complessivo a fine esercizio del fondo svalutazione crediti è pari a Euro 152.103, al netto degli utilizzi.

Crediti tributari compensati

Ai sensi dell'art. 2423-ter, c. 6 del C.C. si evidenziano i crediti tributari compensati nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio. La compensazione tra crediti e debiti tributari è avvenuta in virtù di un diritto legale a compensare gli importi rilevati in base alla legislazione vigente ed è stata regolata mediante un unico pagamento.

CREDITI TRIBUTARI COMPENSATI	IMPORTI INIZIO ESERCIZIO	INCREMENTI	IMPORTI COMPENSATI	IMPORTI A FINE ESERCIZIO
Credito IRES	127.559	11.765	14.188	125.136
Credito IRAP	0	16.028	0	16.028

Attività per imposte anticipate

La sottoclasse C.II Crediti accoglie anche l'ammontare delle cosiddette "imposte pre-pagate" (imposte differite "attive"), per un importo di euro 12.429, sulla base di quanto disposto dal documento n. 25 dei Principi Contabili nazionali.

Si tratta delle imposte "correnti" (IRES) relative al periodo in commento, connesse a differenze temporanee deducibili, il cui riversamento sul reddito imponibile dei prossimi periodi d'imposta risulta ragionevolmente certo sia nell'esistenza sia nella capienza del reddito imponibile "netto" che è lecito attendersi.

L'importo si riferisce alle imposte anticipate derivanti dall'accantonamento effettuato al fondo rischi su crediti.

Crediti v/altri

I "Crediti verso altri" iscritti in bilancio sono esposti al valore nominale, che coincide con il presumibile valore di realizzazione.

ATTIVITÀ FINANZIARIE NON IMMOBILIZZATE - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Alla data di chiusura dell'esercizio, la società non detiene alcuna tipologia di attività finanziarie non immobilizzate. Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2025 **non sono presenti** strumenti finanziari derivati attivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Le disponibilità liquide, esposte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse C.IV per euro 959.368, corrispondono alle giacenze sui conti correnti intrattenuti presso le banche e alle liquidità esistenti nelle casse sociali alla chiusura dell'esercizio e sono state valutate al valore nominale.

Rispetto al passato esercizio la sottoclasse C.IV Disponibilità liquide ha subito una variazione in aumento pari a euro 285.368.

Ratei e risconti attivi**CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Nella classe D. "Ratei e risconti", esposta nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale, sono iscritti proventi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. In particolare sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.

I ratei ed i risconti attivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025 ammontano a euro 182.983.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in aumento pari a euro 95.374.

Oneri finanziari capitalizzati**Oneri finanziari capitalizzati**

Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari a valori iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Introduzione

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025 compongono il Patrimonio netto e il Passivo di Stato patrimoniale.

Patrimonio netto

Il **patrimonio netto** è la differenza tra le attività e le passività di bilancio. Le voci del patrimonio netto sono iscritte nel passivo dello Stato patrimoniale alla classe A "Patrimonio netto" con la seguente classificazione:

- I – Capitale
- II – Riserva da sovrapprezzo delle azioni
- III – Riserve di rivalutazione
- IV – Riserva legale
- V – Riserve statutarie
- VI – Altre riserve, distintamente indicate
- VII – Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
- VIII – Utili (perdite) portati a nuovo
- IX – Utile (perdita) dell'esercizio
- Perdita ripianata

X – Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio

Il patrimonio netto ammonta a euro 5.072.728 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 12.983.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Poiché la società si è avvalsa della facoltà di sospendere nella misura del 100% le quote di ammortamento dell'anno 2022 e nella misura del 100% le quote di ammortamento dell'anno 2021 relativamente alla categoria oneri pluriennali, ha destinato a una riserva indisponibile di utili di ammontare corrispondente alla quota di ammortamento non effettuata in applicazione dell'art. 60 c. 7-ter del D.L. 104/2020.

Tale riserva indisponibile risulta iscritta per euro 715.399.

La liberazione della riserva avverrà al termine del periodo di ammortamento, in quanto lo stesso è stato prolungato di un anno.

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi

Non sono in corso operazioni aventi ad oggetto strumenti derivati con finalità di copertura di flussi finanziari, pertanto non è presente nel patrimonio aziendale alcuna Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi.

Riserva da arrotondamento all'unità di euro

Al solo fine di consentire la quadratura dello Stato patrimoniale, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025 è stata iscritta nella sottoclasse "VI - Altre riserve" una Riserva da arrotondamento pari a euro -2.

Fondi per rischi e oneri

Fondi per rischi ed oneri

I "Fondi per rischi e oneri", esposti nella classe B della sezione "Passivo" dello Stato patrimoniale, accolgono, nel rispetto dei principi della competenza economica e della prudenza, gli accantonamenti effettuati allo scopo di coprire perdite o debiti di natura determinata e di esistenza certa o probabile, il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza sono tuttavia indeterminati.

L'entità dell'accantonamento è misurata con riguardo alla stima dei costi alla data del bilancio, ivi incluse le spese legali, determinate in modo non aleatorio ed arbitrario, necessarie per fronteggiare la sottostante passività certa o probabile.

Nella valutazione dei rischi e degli oneri il cui effettivo concretizzarsi è subordinato al verificarsi di eventi futuri, si sono tenute in considerazione anche le informazioni divenute disponibili dopo la chiusura dell'esercizio e fino alla data di redazione del presente bilancio.

Nel presente bilancio, i Fondi per rischi ed oneri ammontano complessivamente a euro 113.727 e, rispetto all'esercizio precedente, si evidenzia una variazione in diminuzione di euro 75.000.

Fondi per imposte anche differite

La classe del passivo "B - Fondi per rischi e oneri" comprende l'importo di euro 88.206 relativo a Fondi per imposte, anche differite.

In particolare, si precisa che trattasi:

- a. delle imposte differite "passive" complessivamente gravanti sulle differenze temporanee imponibili tra risultato economico dell'esercizio e imponibile fiscale, determinate a seguito della sospensione degli ammortamenti degli anni precedenti.

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2025 non sono presenti strumenti finanziari derivati passivi, né sono stati incorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati passivi.

Altri Fondi

La classe del passivo "B - Fondi per rischi e oneri" comprende l'importo di euro 25.521 relativo ad Altri fondi per rischi ed oneri.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Il trattamento di fine rapporto rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla legge e al contratto di lavoro vigente, ai sensi dell'art. 2120 C.C..

Costituisce onere retributivo certo iscritto in ciascun esercizio con il criterio della competenza economica.

Ai sensi della L. 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge Finanziaria 2007):

- le quote di TFR maturate fino al 31 dicembre 2006 sono rimaste in azienda;
- le quote di TFR maturate a partire dal 1° gennaio 2007, a scelta del dipendente, sono state destinate a forme di previdenza complementare o sono state mantenute in azienda, la quale provvede periodicamente a trasferire le quote di TFR al Fondo di Tesoreria, gestito dall'INPS, ovvero ai fondi di previdenza complementare a cui i lavoratori hanno aderito.

Si evidenzia che:

- a. nella classe C del passivo sono state rilevate le quote mantenute in azienda, al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del T.F.R., per euro 721.244;
- b. nella classe D del passivo sono stati rilevati i debiti relativi alle quote non ancora versate al 31/12/2025 per euro 8.311. Le quote versate ai suddetti fondi non sono state rivalutate in quanto la rivalutazione è a carico dei Fondi di previdenza (o al Fondo di Tesoreria INPS).

Il relativo accantonamento è effettuato nel Conto economico alla sotto-voce B.9 c) per euro 128.532

Pertanto, la passività per trattamento fine rapporto corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio al netto degli acconti erogati ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

La passività per trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta complessivamente a euro 721.244 e, rispetto all'esercizio precedente, evidenzia una variazione in diminuzione di euro 6.255.

Debiti

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

I debiti rappresentano obbligazioni a pagare nei confronti di finanziatori, fornitori e altri soggetti, ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide, o di beni/servizi aventi un valore equivalente.

I debiti originati da acquisti di beni sono rilevati in base al principio della competenza quando si verifica il trasferimento sostanziale dei rischi e benefici.

I debiti originati da acquisti di servizi sono rilevati in base allo stato di avanzamento delle prestazioni ricevute, in caso di mancanza delle condizioni per la rilevazione in base allo stato di avanzamento, i debiti sono rilevati all'atto del completamento della prestazione.

I debiti originatisi per ragioni diverse dallo scambio di beni e servizi (ad esempio per operazioni di finanziamento) sono stati iscritti in bilancio solo al sorgere dell'obbligazione della società al pagamento verso la controparte.

Poiché la società si è avvalsa della facoltà di non valutare i debiti con il criterio del costo ammortizzato, la loro rilevazione iniziale è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi. Successivamente, al predetto valore, si sono aggiunti gli interessi passivi calcolati al tasso di interesse nominale e sono stati dedotti i pagamenti per capitale e interessi.

Come richiesto dall'art. 2424 del codice civile, i debiti sono stati suddivisi, in base alla scadenza, tra debiti esigibili entro ed oltre l'esercizio successivo.

L'importo dei debiti è collocato nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale alla classe "D" per complessivi euro 8.016.658.

Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in aumento pari a euro 2.979.798.

L'incremento deriva dall'accensione di n. 2 finanziamenti da Euro 1.500.000 cadauno accesi presso la Banca D'alba per far fronte alle spese relative all'ottenimento della concessione demaniale marittima pluridecennale.

Debiti tributari

La classe del passivo "D - Debiti" comprende l'importo di euro 160.656 relativo ai Debiti tributari.

I debiti tributari iscritti in tale voce si riferiscono all'IVA dovuta per il mese di dicembre e versata il 16/01/2026, alle ritenute sulle retribuzioni dei dipendenti e dei lavoratori autonomi anch'esse versate in data 16/01 dell'anno successivo.

In tale voce non figurano debiti per IRES e IRAP correnti in quanto la società presenta solamente dei crediti. Se le imposte da corrispondere sono inferiori ai crediti d'imposta, agli acconti versati e alle ritenute subite, la differenza rappresenta un credito ed è iscritta nell'attivo dello Stato patrimoniale nella sottoclasse "C.II - Crediti".

Debiti tributari compensati

Ai sensi dell'art. 2423-ter, c. 6 del C.C. si evidenziano i debiti tributari compensati nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio. La compensazione tra i debiti e crediti tributari è avvenuta sulla base di un diritto legale a compensare gli importi rilevati in base alla legislazione vigente ed è stata regolata mediante un unico pagamento.

DEBITI TRIBUTARI COMPENSATI	IMPORTO INIZIO ESERCIZIO	INCREMENTI	IMPORTI COMPENSATI	IMPORTI FINE ESERCIZIO
DEBITO IRES	0	9.188	9.188	0
DEBITO IRAP	1.889	47.171	5.000	0

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Come richiesto dall'art. 2427 c.1 n. 6 C.C., nel prospetto che segue è indicato anche l'ammontare dei debiti di durata residua superiore a cinque anni. Nella determinazione della scadenza si è tenuto conto delle condizioni contrattuali e, ove del caso, della situazione di fatto.

Trattasi per Euro 186.471 al finanziamento per il parcheggio Amadeo per gli importi da restituire negli anni 2031-2035; l'importo di Euro 388.889 rappresenta il finanziamento bancario SACE per l'importo residuo inerenti gli anni 2031-2032.

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del c. 1 n. 6 dell'art. 2427 C.C., si segnala che non esistono debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

	Debiti di durata residua superiore a cinque anni	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Ammontare	575.360	8.016.658	8.016.658

Ratei e risconti passivi

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nella classe "E - Ratei e risconti", esposta nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale, sono iscritti costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. In tale classe sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.

I ratei ed i risconti passivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025 ammontano a euro 222.465.

Rispetto al passato esercizio la classe del Passivo "E - Ratei e risconti" ha subito una variazione in diminuzione di euro 108.821.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Introduzione

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, compongono il Conto economico.

Nella redazione del Conto economico la società **non** si è avvalsa delle semplificazioni consentite dall'art. 2435-bis c. 3 C.C.. Il Conto economico è pertanto redatto secondo lo schema di cui all'art. 2425 C.C..

In linea con l'OIC 12, si è mantenuta la distinzione tra attività caratteristica ed accessoria, non espressamente prevista dal Codice Civile, per permettere, esclusivamente dal lato dei ricavi, di distinguere i componenti che devono essere classificati nella voce A.1) "Ricavi derivanti dalla vendita di beni e prestazioni di servizi" da quelli della voce A.5) "Altri ricavi e proventi".

In particolare, nella voce A.1) sono iscritti i ricavi derivanti dall'attività caratteristica o tipica, mentre nella voce A.5) sono iscritti quei ricavi che, non rientrando nell'attività caratteristica o finanziaria, sono stati considerati come aventi natura accessoria.

Diversamente, dal lato dei costi tale distinzione non può essere attuata in quanto il criterio classificatorio del Conto economico normativamente previsto è quello per natura.

Valore della produzione

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazione dei servizi relativi alla gestione caratteristica sono stati indicati al netto dei resi, degli sconti, di abbuoni, premi e penalità nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi e ammontano a euro 9.639.421.

Criteri Generali Adottati per la Rilevazione dei Ricavi

La società rileva i ricavi derivanti dalla propria attività caratteristica in conformità al principio contabile OIC 34 - "Ricavi", applicando il principio di competenza economica e garantendo una rappresentazione veritiera e corretta delle operazioni commerciali poste in essere.

Aspetti Patrimoniali e Informazioni Integrative

Per garantire la corretta applicazione del principio di competenza economica, la società ha provveduto a:

- **risconti passivi:** iscrivere i corrispettivi già fatturati relativi a prestazioni non ancora completamente eseguite;
- **ratei attivi:** rilevare i ricavi di competenza dell'esercizio per prestazioni già completate ma non ancora fatturate;
- **fatture da emettere:** evidenziare i ricavi maturati per i quali non è ancora stato emesso il documento fiscale;
- **fondi rischi e oneri:** stanziare gli accantonamenti a fronte di prestazioni future relative a contratti già perfezionati.

Di seguito si riporta una tabella che evidenzia gli scostamenti tra i due esercizi delle voci più rilevanti suddivisi tra l'attività del porto e l'attività dei parcheggi:

	2025	2024	Differenza	%
TOTALE RICAVI	9.639.421 €	9.457.201 €	182.220 €	1,89%
TEMPORANEI STANZIALI TRANSITI	4.487.205 €	4.193.472 €	293.733 €	6,55%
SERVIZI	1.460.565 €	1.580.544 €	-119.979 €	-8,21%
RIMBORSI	1.810.401 €	1.887.665 €	-77.264 €	-4,27%
CALATA CUNEO	376.883 €	294.679 €	82.205 €	21,81%
PARCHEGGI	1.618.820,19 €	1.618.896,53 €	-2.076 €	-0,13%
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	9.908.282 €	9.571.344 €	336.938 €	3,40%

Costi della produzione

I costi e gli oneri della classe B del Conto economico, classificati per natura, sono stati indicati al netto di resi, sconti, abbuoni e premi.

I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci includono anche i costi accessori di acquisto (trasporti, assicurazioni, carico e scarico, ecc.) qualora il fornitore li abbia inclusi nel prezzo di acquisto delle materie e merci. In caso contrario, sono stati iscritti tra i costi per servizi (voce B.7).

Si precisa che l'IVA non recuperabile è stata incorporata nel costo d'acquisto dei beni. Sono stati imputati alle voci B.6, B.7 e B.8 non solo i costi di importo certo risultanti da fatture ricevute dai fornitori, ma anche quelli di importo stimato non ancora documentato, per i quali sono stati effettuati appositi accertamenti.

Nel complesso, i costi della produzione di competenza dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, al netto dei resi, degli sconti e degli abbuoni, ammontano a euro 9.830.629.

Di seguito si riporta una tabella che evidenzia gli scostamenti tra i due esercizi delle voci più rilevanti :

	2025	2024	Differenza	%
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	9.830.628 €	9.437.340 €	393.288 €	4,00%
CDM & ONERI	956.842 €	820.311 €	136.532 €	14,27%
CORRENTE ELETTRICA	1.614.198 €	1.696.122 €	-81.924 €	-5,08%
SPESE PER SMALTIMENTO RIFIUTI	404.146 €	572.165 €	-168.019 €	-41,57%
TOTALE TRE COSTI SOPRA RIPORTATI	2.975.186 €	3.088.598 €	-113.411 €	-3,81%

Proventi e oneri finanziari

Nella classe C del Conto economico sono stati rilevati tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi con l'attività finanziaria dell'impresa, caratterizzata dalle operazioni che generano proventi, oneri, plusvalenze e minusvalenze da cessione, relativi a titoli, partecipazioni, conti bancari, crediti iscritti nelle immobilizzazioni e finanziamenti di qualsiasi natura attivi e passivi, e utili e perdite su cambi.

I proventi e oneri di natura finanziaria sono stati iscritti in base alla competenza economico-temporale.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

La società non ha proceduto ad alcuna svalutazione o rivalutazione o ripristino di valore di attività e passività finanziarie.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Nel corso dell'esercizio in commento la società non ha rilevato ricavi/costi di entità eccezionale.

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

In questa voce si rilevano i tributi diretti di competenza dell'esercizio in commento.

Imposte dirette

Le imposte sono rilevate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- le imposte correnti da liquidare per l'esercizio determinate secondo le aliquote e le norme vigenti, comprese le sanzioni e gli interessi maturati relativi all'esercizio in commento;
- l'ammontare delle imposte anticipate in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio o in esercizi precedenti.

Differenze temporanee e rilevazione delle imposte differite attive e passive

Nella considerazione che il bilancio d'esercizio deve essere redatto nel rispetto del principio della competenza economica dei costi e dei ricavi, indipendentemente dal momento in cui avviene la manifestazione finanziaria, si è proceduto alla rilevazione della fiscalità differita in quanto le imposte sul reddito hanno la natura di oneri sostenuti dall'impresa nella produzione del risultato economico e, di conseguenza, sono assimilabili agli altri costi da contabilizzare, in osservanza dei principi di competenza e di prudenza, nell'esercizio in cui sono stati contabilizzati i costi ed i ricavi cui dette imposte differite si riferiscono.

Ai fini IRES, l'art. 83 del D.P.R. 917/86 prevede che il reddito d'impresa sia determinato apportando al risultato economico relativo all'esercizio le variazioni in aumento ed in diminuzione per adeguare le valutazioni applicate in sede di redazione del bilancio ai diversi criteri di determinazione del reddito complessivo tassato. Tali differenti criteri di determinazione del risultato civilistico da una parte e dell'imponibile fiscale dall'altra, possono generare differenze. Di conseguenza, l'ammontare delle imposte dovute, determinato in sede di dichiarazione dei redditi, può non coincidere con l'ammontare delle imposte sui redditi di competenza dell'esercizio.

Nella redazione del presente bilancio si è tenuto conto delle sole differenze temporanee che consistono nella differenza tra le valutazioni civilistiche e fiscali sorte nell'esercizio e che sono destinate ad annullarsi negli esercizi successivi.

In applicazione dei suddetti principi sono state iscritte in bilancio le imposte che, pur essendo di competenza di esercizi futuri, sono dovute con riferimento all'esercizio in corso (imposte anticipate).

E' opportuno precisare che l'iscrizione della fiscalità differita è avvenuta in conformità a quanto previsto dai principi contabili nazionali e, di conseguenza, nel rispetto del principio della prudenza.

Le attività derivanti da imposte anticipate sono state rilevate in quanto vi è la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili che hanno portato all'iscrizione delle imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le imposte differite passive non sono state rilevate in quanto non si sono verificate differenze temporanee imponibili.

La fiscalità differita è stata conteggiata sulla base delle aliquote fiscali che si prevede saranno in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverseranno. Tali aliquote sono quelle previste dalla normativa fiscale in vigore alla data di riferimento del presente bilancio.

Di conseguenza:

- nell'attivo dello Stato patrimoniale, nella sottoclasse "CII – Crediti" (senza alcuna separazione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio successivo), si sono iscritti gli importi delle imposte differite attive e sono state riassorbite le imposte anticipate stanziare in esercizi precedenti relative a quelle differenze che si sono annullate nel corso dell'esercizio in commento;
- nel passivo dello Stato patrimoniale nella classe "B – Fondi per rischi ed oneri", sono state iscritte le imposte differite passive la cui riscossione appare probabile;
- nel Conto economico alla voce "20 – Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate" sono state stanziare e riassorbite le imposte relative alla fiscalità differita nei seguenti rispettivi importi:

Imposte correnti	31.143
Imposte relative a esercizi precedenti	0
Imposte differite: IRES	0
Imposte differite: IRAP	0
Riassorbimento Imposte differite IRES	0
Riassorbimento Imposte differite IRAP	0
Totale imposte differite	0
Imposte anticipate: IRES	2.400
Imposte anticipate: IRAP	0
Riassorbimento Imposte anticipate IRES	13.971
Riassorbimento Imposte anticipate IRAP	0
Totale imposte anticipate	11.571
Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale / trasparenza fiscale	0
Totale imposte (20)	42.714

Determinazione imposte a carico dell'esercizio

Il debito per IRAP, iscritto nella classe "D - Debiti" del passivo di Stato patrimoniale, è stato indicato in misura corrispondente al rispettivo ammontare rilevato nella voce 20 di Conto economico, relativamente all'esercizio chiuso al 31/12/2025, tenuto conto della dichiarazione IRAP che la società dovrà presentare.

Nessun costo per IRES è stato stanziato per il reddito prodotto nell'esercizio in quanto la società ha determinato un imponibile fiscale negativo.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2025, nella presente sezione della Nota integrativa si forniscono, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C. nonché di altre disposizioni di legge, le seguenti informazioni:

(Eliminare i riferimenti delle informazioni di cui non si intende fornire il dettaglio)

- Dati sull'occupazione
- Compensi, anticipazioni e crediti ad amministratori e sindaci
- Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo Stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 9)
- Informazioni sulle operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c. 1 n. 22-bis c.c.)
- Informazioni sugli accordi non risultanti dallo Stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 22-ter c.c.)
- Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c.1 n. 22-quater C.C.)
- Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata (art. 2427 c. 1 n. 22-sexies C.C.)
- Informazioni relative agli strumenti derivati ex art. 2427-bis C.C.
- Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento (art. 2497-bis c. 4 C.C.)
- Azioni proprie e di società controllanti possedute, acquistate o alienate nell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona (art. 2428 c. 3 nn. 3, 4)
- Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124
- Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite (art. 2427 c. 1 n. 22-septies)

Dati sull'occupazione

Numero medio dei dipendenti ripartito per categorie (art. 2427 c. 1 n. 15 C.C.)

Il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria, è evidenziato nel seguente prospetto:

	Numero medio
Quadri	6.00
Impiegati	17.80
Operai	20.59
Totale Dipendenti	44.39

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

Ammontare complessivo dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi ad amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto (art. 2427 c. 1 n. 16 C.C.)

I compensi spettanti, le anticipazioni e i crediti concessi agli Amministratori e al Sindaco unico nel corso dell'esercizio in commento, nonché gli impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate, risultano dal seguente prospetto:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	23.400	10.900
Anticipazioni	0	0
Crediti	0	0
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate	0	0

I compensi spettanti agli amministratori sono stati attribuiti sulla base dell'apposita delibera di assemblea dei soci, come pure i compensi spettanti al sindaco unico.

Si precisa che nell'esercizio in commento nessuna anticipazione e nessun credito sono stati concessi ad amministratori e al sindaco, come pure non sono state prestate garanzie o assunti impegni nei confronti dei medesimi.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Impegni

Non sono presenti impegni non risultanti dallo Stato patrimoniale che rappresentino obbligazioni assunte dalla società verso terzi con effetti obbligatori certi, ma non ancora eseguiti.

Garanzie

La società ha sottoscritto cinque fidejussioni attive, ovvero:

1. AXA ... CDM ... garanzia per due anni di canone concessorio ... durata 28/7/2025 - 28/07/2030 ... Pagamento anticipato per l'intero periodo per € 82.569,00. Quota 2025 € 7.050,23
2. AXA ... Contratto di servizio a garanzia delle realizzazione delle opere ... durata 18/11/2025 - 18/11/2026 ... Pagamento anticipato per l'intero periodo per € 129.213,00 . Quota 2025 € 15.222,35
3. Banca d'Alba ... garanzia isole ecologiche ... deposito cauzionale a garanzia di € 66.000,00
4. HDI ... CDM ... garanzia ai sensi dell'art. 17 del codice della navigazione ... durata 01/08/2024 - 30/07/2028 ... pagamento annuale € 1.550,34
5. HDI ... Oneglia ... deposito cauzionale per autorizzazione all'esercizio di operazioni portuali ... durata 13/06/2024 - 13/06/2025 poi rinnovata il 11/11/2025 scadenza 11/11/2026 ... pagamento annuale € 150,00

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c. 1 n. 22-bis C.C.)

Al fine di assicurare il rispetto delle disposizioni legislative e, in particolare, di quanto stabilito dal D.Lgs. 3/11/2008 n. 173 in materia di informativa societaria riguardante le operazioni con parti correlate, la società, nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, ha provveduto a definire i criteri di individuazione delle operazioni concluse con le suddette parti correlate.

Le operazioni in argomento sono state effettuate, di norma, a condizioni analoghe a quelle applicate per operazioni concluse con soggetti terzi indipendenti. Le operazioni sono state effettuate sulla base di valutazioni di reciproca convenienza economica così come la definizione delle condizioni da applicare è avvenuta nel rispetto della correttezza.

Le tipologie di parti correlate definite dal 5° comma dell'articolo 2435-bis e significative per la società, comprendono:

- la società controllante;

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Natura e obiettivo economico di accordi non risultanti dallo stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 22-ter C.C.)

Non sussistono accordi non risultanti dallo Stato patrimoniale dotati dei requisiti di cui al n. 22-ter dell'art. 2427 C. C.

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c. 1 n. 22-quater C.C.)

Successivamente alla chiusura dell'esercizio non si sono rilevati fatti di rilievo tali da essere oggetto di illustrazione nella presente nota integrativa.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Informazioni relative al valore equo "fair value" degli strumenti finanziari derivati (art.2427-bis c.1 n.1 C.C.)

Alla data di chiusura dell'esercizio non risultano utilizzati strumenti finanziari derivati, né sono stati incorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Informazioni sulla società o l'ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento (art. 2497-bis C.C.)

La società è soggetta alla direzione e al coordinamento da parte dell'amministrazione comunale di Imperia che, in forza del controllo della società ai sensi dell'articolo 2359 C.C., realizzato mediante il possesso di una partecipazione al capitale sociale della medesima pari al 100%) imprime un'attività di indirizzo, influenzando sulle decisioni prese dalla nostra società.

Ai fini di una maggiore trasparenza in merito all'entità del patrimonio posto a tutela dei creditori e degli altri soci della società, nell'eventualità che dall'attività di direzione e coordinamento derivi un pregiudizio all'integrità del patrimonio della nostra società, ovvero alla redditività e al valore della partecipazione sociale, si riportano di seguito i prospetti riepilogativi dei dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato dall'Amministrazione Comunale di Imperia riferito all'esercizio 2024 .

Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2024	31/12/2023
B) Immobilizzazioni	264.725.150	241.420.370
C) Attivo circolante	58.398.541	71.640.826
Totale attivo	323.123.691	313.061.196
A) Patrimonio netto		
Riserve	144.227.723	132.769.956
Utile (perdita) dell'esercizio	10.222.534	8.571.151
Totale patrimonio netto	154.450.257	141.341.107
B) Fondi per rischi e oneri	3.581.740	4.786.289
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	18.469	7.873
D) Debiti	60.450.495	72.002.516
E) Ratei e risconti passivi	104.622.730	94.923.411
Totale passivo	323.123.691	313.061.196

Prospetto riepilogativo del conto economico della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2024	31/12/2023
A) Valore della produzione	59.350.381	58.866.986
B) Costi della produzione	58.315.126	55.341.013
C) Proventi e oneri finanziari	(1.075.547)	(929.322)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	5.500.937	(12.514)
Imposte sul reddito dell'esercizio	871.000	705.442
Utile (perdita) dell'esercizio	10.222.534	8.571.151

Azioni proprie e di società controllanti

Si precisa che:

- la società non possiede azioni proprie, neppure indirettamente;
- la società non possiede, direttamente o indirettamente, azioni o quote di società controllanti;
- nel corso dell'esercizio la società non ha posto in essere acquisti o alienazioni di azioni proprie e azioni o quote di società controllanti, anche per il tramite di società fiduciaria o interposta persona.

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

Ai fini di quanto previsto dal comma 125 dell'art. 1 della legge 124/2017 "Legge annuale per il mercato e la concorrenza " si precisa che nessuna previdenza pubblica è stata percepita nell'anno.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Proposta di destinazione dell'utile di esercizio

Sulla base di quanto esposto si propone di destinare l'utile di esercizio, ammontante a complessivi euro 12.984 , come segue:

- il 5%, pari a euro 649, alla riserva legale;
- euro 12.335, alla riserva straordinaria;

Imperia, 19 maggio 2026

F.to l'Amministratore Unico

Dott. Stefano Gandolfo