

BUDGET PREVISIONALE

1° GENNAIO - 31 DICEMBRE 2026

Ai sensi dell'art. 23 dello Statuto sociale è stato redatto il budget previsionale dell'esercizio 2026.

Preliminarmente intendo soffermarmi sui motivi che mi hanno indotto a rinviarne la redazione facendone così slittare l'approvazione da parte dell'assemblea fino ad oggi rispetto al termine del 30 novembre previsto dallo statuto.

Nell'art. 23 dello Statuto è stabilito che *"Il budget previsionale viene predisposto sulla base degli indirizzi e degli obiettivi formulati dall'ente socio nonché tenendo conto dei vincoli di finanza pubblica ricadenti sulla società, e presenta le previsioni economiche, patrimoniali e finanziarie inerenti la gestione dei servizi affidati direttamente alla stessa società"*.

E' noto come dal 2014 al 1/09/2025 la società si sia mossa praticamente con un unico indirizzo ed unico obiettivo: puntare al rilascio di una concessione demaniale pluridecennale al fine di poter portare a termine la costruzione del porto turistico, e naturalmente contemporaneamente gestire al meglio i servizi affidati, porto e parcheggi.

Con il rilascio, il 1° settembre 25 della Concessione demaniale marittima n. 4133 di 65 anni (dal 01.01.09.2025 al 31.08.2090) la società è passata dall'aver un orizzonte temporale di 12 mesi ad uno di 65 anni con l'obiettivo principale, giungere all'ultimazione del porto turistico di Imperia. Contestualmente alla CDM è stato sottoscritto il Contratto di Servizio per la gestione del porto che prevede un canone annuo a favore del Comune di Imperia di 2.000.000 annui decorrente dalla data di consegna del servizio avvenuto il 21/11/2025.

E' evidente come questi fatti abbiano introdotto nuovi elementi di valutazione con un peso determinante sulla stesura del budget previsionale del 2026. Le mutate situazioni di mercato ci hanno indotto a non puntare più sull'utilizzo in concessione sessantacinquennale dei posti barca, come previsto nel PEF, ma sul loro affitto ritenuto economicamente più vantaggioso nel lungo periodo senza contare che la Corte de Conti ha sconsigliato la vendita in concessione a prezzo scontato agli ex proprietari rimasti coinvolti nel fallimento della Porto di Imperia S.p.a. e nella conseguente decadenza della concessione.

Per comprendere le tendenze del mercato ed individuare quelle forme di gestione che avrebbero potuto attrarre gli operatori del settore è stato necessario attivare tre consultazioni preliminari di mercato ex art. 77 del Dlgs 31/3/23 n.36, con termine di presentazione delle manifestazioni di interesse la prima il 27/11/2025 e l'ultima, decisiva, il 4/5/2026.

A seguito di quest'ultima consultazione sono derivati i nuovi indirizzi di gestione deliberati nella riunione del Consiglio Comunale del 18/05/2026 con la delibera n 40 avente ad oggetto " PORTO TURISTICO DI IMPERIA: MODIFICA AL CONTRATTO DI SERVIZIO INDIRIZZI DEL CONSIGLIO COMUNALE " che ha previsto:

- 1) di procedere con l'assegnazione in gestione, dell'intera infrastruttura portuale, fatta eccezione della nautica sociale e della Calata Anselmi, a fronte dell'impegno da parte degli operatori medesimi al completamento delle opere a terra.
- 2) Di modificare il contratto di servizi prevedendo una diversa modulazione del canone che viene fissato pari a zero per i primi due periodi di durata della concessione 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, del contratto

Sono stati quindi rimossi quegli elementi di incertezza che ci avevano impedito di procedere con il budget previsionale del 2026 la cui stesura si fonda sostanzialmente sui dati storici a disposizione dell'impresa e le considerazioni derivanti dai contratti in essere. Tiene conto anche dello scenario completamente nuovo

derivante dall'ottenimento della Concessione Demaniale Marittima sessantacinquennale che inciderà soprattutto sul budget 2027.

Occorre inoltre precisare che questo budget previsionale è strutturato per la gestione corrente ed ordinaria aggiornata ai maggiori costi derivanti dall'ottenimento della nuova CDM ma priva di quei ricavi, che possiamo definire straordinari, quantificabili solo al momento della definizione dei termini di gara e alla successiva assegnazione. In ogni caso abbiamo avuto modo di valutare, in base ai dati registrati in questa prima parte del 2026, un prevedibile incremento degli introiti da ormeggi e transiti di circa 600.000 euro che sono stati inseriti a budget.

Si è cercato di tener conto, per quanto possibile, dell'instabilità economica a livello mondiale che influenza non poco i flussi attivi e passivi dell'azienda. Nonostante questo, confidiamo di poter ritornare al volume di ricavi del 2019. I ricavi del porto sono stati calcolati applicando le nuove tariffe (+5%) approvate dalla G:C su proposta della società.

La società gestisce diversi parcheggi in struttura e in aree in affitto. La gestione dei parcheggi a raso viene esercitata in forza del nuovo contratto di servizio sottoscritto con l'Amministrazione Comunale in data 06 febbraio 2024 con scadenza al 31 dicembre 2030.

Il contratto di servizio prevede un corrispettivo di € 1.073.150 annui. Con la sottoscrizione dell'accordo sostitutivo ex art. 11 Legge n. 241/1990 (Delibera n° 357 del 14/11/2024 della Giunta Comunale)

Nel 2026 non compare più in bilancio l'introito derivante contratto di servizio con il Comune di Imperia per la gestione dell'impianto di videosorveglianza cittadino in quanto chiuso ad aprile 2025.

L'analisi dei ricavi derivanti dalla gestione del bacino di Porto Maurizio, del bacino di Oneglia e della gestione parcheggi è stata suddivisa considerando la diversa tipologia della clientela.

- PRESTAZIONI DI SERVIZI: trattasi di ricavi derivanti dall'utilizzo dei posti barca della tipologia "Commercial Vessel" nel bacino di Oneglia;
- RIMBORSI SPESE: trattasi dei rimborsi per l'uso delle utenze;
- STANZIALI: Denominati ora NAUTICA LOCALE. Sono ricavi che si riferiscono a clienti titolari di un contratto di ormeggio sui pontili galleggianti all'interno del vecchio bacino di Porto Maurizio per il periodo annuale. A questa tipologia di contratti è stato applicato uno sconto del 15% sulla TARIFFA DI ORMEGGIO TEMPORANEO;
- ONERI DI GESTIONE: al momento non è stata inserita nessuna quota relativa a questi ricavi, quota corrispondente in media a € 1.100.000 negli esercizi scorsi. Si ricorda che questi ricavi derivavano dalle tariffe riservate ai clienti che avevano acquisito una risorsa in concessione cinquantennale, che sono stati da sempre gestiti come condomini ai quali venivano addebitate le spese di gestione condominiale in maniera forfettaria. Questo introito è comunque stato compensato dalla gestione diretta di questi barca assunta da Marina di Imperia a partire dal 1/1/2026.
- ORMEGGI VARI: A queste tipologie di ricavi è stata applicato un aumento del 5% e si riferiscono a tutte le tipologie di contratto diversi dai transiti ed oneri di gestione
- TRANSITI: vengono definiti transiti tutte le transazioni riguardanti clienti che stazionano nel porto fino ad un massimo di 8 giorni. Per periodi superiori agli 8 giorni vengono stipulati contratti di ormeggio temporaneo che possono essere mensili, annuali o stagionale ricompresi alla voce "ormeggi vari".
- SERVIZI: trattasi di servizi diversi resi all'utenza quali ricarica chip, sommozzatori, ormeggi supplementari. Inoltre, è compreso in questa voce il corrispettivo per il nuovo contratto di servizi siglato con il Comune di Imperia per il servizio di video sorveglianza pari da € 98.677,16;
- PARCHEGGI PORTO introiti derivanti dagli incassi dei parcheggi molo lungo e San Lazzaro.
- ABBONAMENTI PARK ricavi derivanti da abbonamenti ai parcheggi in genere
- AFFITTI ATTIVI PARK: si riferiscono all'affitto dei locali del parcheggio Toscanini;
- RICAVI PARCOMETRI: si riferiscono agli introiti derivanti dall'utilizzo dei parcheggi a pagamento di esclusiva pertinenza della società;

- CONTRATTO DI SERVIZIO COMUNE: gestione dei parcheggi a raso;

La valorizzazione dei ricavi inerenti alla gestione portuale è stata effettuata fatto salvo quanto già detto tenendo conto della percentuale di occupazione rilevata periodicamente durante l'anno attestata mediamente attorno al 70%. Rimane l'obiettivo di recuperare i crediti pregressi, stabilizzare i rapporti contrattuali e chiudere i contenziosi in essere. Con l'ottenimento della nuova CDM si promuoveranno campagne di marketing per portare l'occupazione dei posti barca ad un valore più vicino possibile al 100%.

Per quanto concerne i costi e ricavi relativi alla gestione del porto ci si è avvalsi dei dati storici dal 2015 al 2025 .

Si prevede che i costi per la componente energia elettrica tornino a lievitare per le note problematiche geopolitiche mondiali. L'obiettivo rimane quello di arrivare ad un equilibrio tra i costi delle utenze e gli incassi relativi ai servizi erogati dall'azienda. La tariffa applicata viene calcolata mensilmente applicando uno spread percentuale al costo effettivo globale del Kwh. La scelta di uno spread adeguato che consenta alla società di coprire i costi diretti ed indiretti di gestione del servizio, non dipende solo dal mercato dell'energia elettrica ma anche dai competitor vicini.

La voce manutenzioni e servizi di terzi ricomprende i lavori dei subacquei, le manutenzioni e riparazioni ordinarie ipotizzate che potranno aver luogo nel periodo, il contratto per il funzionamento dell'impianto elettrico e tutte le manutenzioni varie in genere.

Il canone demaniale è stato stimato sulla base del nuovo canone Concessorio.

La voce TARI 2026 è stata stimata sulla base del costo del 2025.

La voce inerente al personale dipendente ricomprende tutti gli oneri delle maestranze in forza alla società. A seguito della stabilizzazione dei dipendenti ex Porto di Imperia con l'acquisto del ramo d'azienda e della presa in carico del "Piano dei fabbisogni di personale per il triennio 2024 – 2026" oggi la società può contare su 45 unità alle quali va aggiunto 1 tirocinante. Per il 2026, con l'ottenimento della Concessione Demaniale Marittima pluridecennale, è prevista l'eventuale implementazione di 3 unità, 2 nell'area commerciale, marketing e promozione e 1 nell'area amministrativa.

Le spese per consulenze si riferiscono ai contratti stipulati dalla Marina di Imperia S.r.l. con i vari professionisti impegnati costantemente nell'attività aziendale.

Gli ammortamenti si riferiscono alle quote di competenza annuale delle spese inerenti immobilizzazioni materiali ed immateriali di proprietà della società. Il 2026 è il primo anno in cui figura la quota intera degli ammortamenti inerenti alle spese per l'ottenimento della concessione che sono stati spalmati lungo la durata della stessa.

Per quanto riguarda il ramo parcheggi si sono raffrontati i ricavi 2017-2024 con la situazione economica elaborata e chiusa al 31 dicembre 2025 tenendo in debito conto il contratto di servizio sottoscritto con il Comune nel 2024 e l'accordo sostitutivo ex art. 11 Legge 241/1990.

Il budget 2026 presenta un utile pari a **€ 34.581**.

Per quanto riguarda l'esame dei flussi di cassa prospettici del 2026, si rinvia all'allegato che porta al 31/12/2026 un saldo di **€ 165.432**. Nei flussi di cassa in entrata è stato previsto il rimborso pro tempore dell'imposta di registro sulla concessione demaniale. L'imposta è stata in un primo tempo pagata in un'unica soluzione per tutti i 65 anni della concessione. Successivamente è pervenuta la risposta all'interpello presentato alla AdE che ha accolto la nostra tesi che sosteneva la possibilità di optare per il versamento annuale dell'imposta riconoscendoci così il diritto al rimborso di quanto pagato anticipatamente (1.507K)

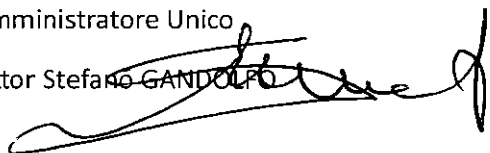
In calce alla presente relazione sono riportati, il bilancio consolidato e i flussi di cassa prospettici.

Imperia li 15/06/2026

Marina di Imperia S.r.l.

L'Amministratore Unico

Dottor Stefano GANDOLFO

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Stefano Gandolfo', written over the printed name.

REVISIONE BUDGET PREVISIONALE CONSOLIDATO 2026

CONTO ECONOMICO

COSTI		RICAVI	
ENERGIA ELETTRICA	€ 1.780.000,00	PRESTAZIONI DI SERVIZI	€ 180.000,00
AMAT	€ 310.000,00	RIMBORSI SPESE	€ 2.290.000,00
TELEFONO	€ 40.000,00	STANZIALI	€ 680.000,00
MANUTENZIONI	€ 515.000,00	ONERI DI GESTIONE	€ 0,00
SMALTIMENTO RIFIUTI	€ 61.000,00	ORMEGGI VARI	€ 5.000.000,00
ASSICURAZIONI	€ 84.500,00	TRANSITI	€ 110.000,00
SERVIZI DI TERZI	€ 395.000,00	SERVIZI	€ 170.000,00
PROVVIGIONI	€ 215.000,00	CANTIERI	€ 0,00
SPONSORIZZAZIONI	€ 50.000,00	PARCHEGGI PORTO	€ 180.000,00
PULIZIA	€ 50.000,00	ABBONAMENTI PARK	€ 30.000,00
CONSULENZE	€ 110.000,00	AFFITTI ATTIVI PARK	€ 7.800,00
ORGANI AMMINISTRATIVI	€ 36.000,00	CORRISPETTIVI VARI PARK	€ 95.243,00
COLLEGIO SINDACALE	€ 12.000,00	RICAVI PARCOMETRI	€ 147.915,00
CDM	€ 1.260.000,00	CONTRATTO DI SERVIZIO COMUNE	€ 1.073.150,00
PERSONALE	€ 2.215.489,00		
AMMORTAMENTI	€ 1.057.812,00		
COSTI DIVERSI	€ 175.693,00		
SPESE BANCARIE	€ 13.200,00		
INTERESSI PASSIVI MUTUI	€ 92.000,00		
IMU	€ 770.000,00		
ACCANTONAMENTI	€ 50.000,00		
BOX PIAZZA MAMELI RIM.INIZ.	€ 73.950,77	BOX PIAZZA MAMELI RIM.FINALI	€ 73.950,77
TARI	€ 330.000,00		
AFFITTI VARI	€ 1.000,00		
MATERIALE DI CONSUMO	€ 12.000,00		
NOLEGGI VARI	€ 14.000,00		
SPESE PARK	€ 225.000,00		
TRASPORTO MONETE	€ 1.000,00		
IMPOSTE E TASSE DELL'ESERCIZIO	€ 55.032,31		€ 0,00
Totale costi	€ 10.004.677,08	Totale ricavi	€ 10.039.258,77
	€ 34.581,69		

Flussi di cassa prospettici - ANNO 2026

Cassa e banca al 01/01													
Dati in unit� di euro													
Entrate	GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OTTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE	Totale
Condominio	0,00 �	776.410,51 �	827.971,65 �	801.868,81 �	921.100,74 �	2.670.414,36 �	1.105.695,13 �	1.277.073,23 �	989.945,40 �	1.096.000,73 �	969.400,77 �	986.908,28 �	13.968.213,66 �
Stanziali	312.595,99 �	127.345,50 �	26.566,01 �	3.738,30 �	9.218,31 �	115.250,48 �	88.615,20 �	17.759,88 �	19.868,07 �	3.370,08 �	4.409,81 �	16.174,29 �	744.911,85 �
Omeggli e transiti	762.103,16 �	331.876,53 �	389.728,39 �	387.632,81 �	434.378,75 �	681.852,54 �	521.359,80 �	638.651,93 �	531.446,02 �	702.035,75 �	345.169,39 �	367.304,88 �	6.074.289,97 �
Cantieri	1.426,69 �	2.014,59 �	1.236,23 �	599,84 �	1.849,24 �	2.782,22 �	3.148,03 �	234,51 �	2.066,60 �	2.197,29 �	2.770,52 �	1.132,41 �	21.188,16 �
Rimborso spese Enel + Amat	203.268,55 �	183.329,74 �	273.643,32 �	152.110,96 �	297.975,31 �	201.188,72 �	287.935,26 �	374.004,50 �	216.188,89 �	206.362,94 �	435.024,83 �	487.234,66 �	3.318.867,69 �
Parcheggi	2.685,90 �	1.210,65 �	764,40 �	663,08 �	1.389,15 �	2.269,05 �	651,00 �	1.176,00 �	945,34 �	299,25 �	1.747,44 �	744,88 �	14.546,13 �
Servizi	36.095,31 �	27.520,61 �	21.680,60 �	20.963,87 �	17.024,29 �	20.561,66 �	16.042,27 �	17.266,20 �	17.924,67 �	20.196,49 �	9.263,88 �	13.574,01 �	238.113,85 �
Rimborso Imp.Registro	0,00 �	0,00 �	0,00 �	0,00 �	0,00 �	1.507.000,00 �	0,00 �	0,00 �	0,00 �	0,00 �	0,00 �	0,00 �	1.507.000,00 �
ENTRATE Parcheggi	216.448,44 �	103.162,90 �	114.352,69 �	236.159,97 �	159.265,63 �	159.509,68 �	187.943,57 �	227.980,41 �	201.475,82 �	161.538,93 �	170.714,84 �	100.743,14 �	2.039.296,02 �
+A.B													165.432,75
Dati in unit� di euro													
Uscite	GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OTTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE	Totale
Slipendi	-1.150.592,65 �	-1.016.879,60 �	-1.087.663,48 �	-718.415,98 �	-817.490,97 �	-1.504.836,96 �	-1.132.205,16 �	-1.027.770,98 �	-2.296.444,11 �	-1.147.695,42 �	-1.161.288,88 �	-1.690.864,75 �	-14.762.148,90 �
F24 Erario / Tasse	-272.361,75 �	-180.221,65 �	-159.490,47 �	-154.486,98 �	-212.841,25 �	-267.701,28 �	-306.645,84 �	-169.684,59 �	-153.800,47 �	-175.157,63 �	-141.588,47 �	-205.440,30 �	-2.399.220,69 �
F24 IMU	-133.271,68 �	-320.061,84 �	-165.630,78 �	-103.846,20 �	-95.324,16 �	-131.500,89 �	-191.834,59 �	-177.693,17 �	-267.060,35 �	-258.112,07 �	-241.068,04 �	-177.491,84 �	-2.323.495,61 �
Enel	-18.765,31 �	-18.765,31 �	-18.765,31 �	-18.765,31 �	-18.765,31 �	-18.765,31 �	-18.765,31 �	-18.765,31 �	-18.765,31 �	-18.765,31 �	-18.765,31 �	-418.765,31 �	-1.025.183,72 �
Amat	-220.496,02 �	-153.808,76 �	-198.430,55 �	-86.015,45 �	-108.282,21 �	-155.378,48 �	-156.423,32 �	-186.531,76 �	-163.794,36 �	-247.446,23 �	-283.169,53 �	-230.216,58 �	-2.188.001,30 �
Assicurazioni	-48.722,07 �	-11.885,25 �	-14.116,79 �	-10.812,01 �	-31.843,73 �	-12.421,45 �	-48.933,04 �	-87.761,38 �	-15.318,69 �	-16.086,36 �	-27.886,26 �	-22.347,58 �	-327.895,11 �
Canone cdm	-3.003,08 �	-1.348,69 �	-2.793,13 �	-465,76 �	-1.810,79 �	-2.822,51 �	-45,83 �	-45.592,15 �	-21,62 �	-6.593,99 �	-10.487,18 �	-132.593,62 �	-207.578,34 �
CdA	-63.000,00 �	-63.000,00 �	-63.000,00 �	-63.000,00 �	-63.000,00 �	-63.000,00 �	-63.000,00 �	-63.000,00 �	-1.313.000,00 �	-63.000,00 �	-63.000,00 �	-63.000,00 �	-2.006.000,00 �
Fornitori & Professionisti	-4.500,00 �	-4.500,00 �	-4.500,00 �	-4.500,00 �	-4.500,00 �	-4.500,00 �	-4.500,00 �	-4.500,00 �	-4.500,00 �	-4.500,00 �	-4.500,00 �	-4.500,00 �	-54.000,00 �
Costi diversi	-252.428,58 �	-193.012,48 �	-203.745,03 �	-147.526,05 �	-233.180,24 �	-173.981,54 �	-259.033,70 �	-201.296,27 �	-118.712,10 �	-260.155,72 �	-219.044,43 �	-151.462,74 �	-2.413.578,88 �
Canone di servizio	-4.706,75 �	-6.661,22 �	-10.035,08 �	-5.250,54 �	-3.944,43 �	-13.217,87 �	-4.089,69 �	-11.505,63 �	-27.127,86 �	-6.102,67 �	-11.831,01 �	-5.902,56 �	-110.375,30 �
Rimborso MUTUI	0,00 �	0,00 �	0,00 �	0,00 �	0,00 �	0,00 �	0,00 �	0,00 �	0,00 �	0,00 �	0,00 �	0,00 �	0,00 �
USCITE Parcheggi	-129.337,42 �	-93.614,40 �	-86.156,33 �	-63.747,68 �	-44.398,79 �	-96.547,64 �	-78.931,83 �	-81.434,22 �	-53.743,35 �	-91.795,44 �	-139.988,65 �	-119.144,20 �	-1.051.819,95 �
+A.B													165.432,75
-14.752.148,90													
ENTRATE													
USCITE	1.534.624,05 �	776.410,51 �	827.971,65 �	801.868,81 �	921.100,74 �	2.670.414,36 �	1.105.695,13 �	1.277.073,23 �	989.945,40 �	1.096.000,73 �	969.400,77 �	986.908,28 �	13.968.213,66 �
	-1.150.592,65 �	-1.016.879,60 �	-1.087.663,48 �	-718.415,98 �	-817.490,97 �	-1.504.836,96 �	-1.132.205,16 �	-1.027.770,98 �	-2.296.444,11 �	-1.147.695,42 �	-1.161.288,88 �	-1.690.864,73 �	-14.762.148,90 �
	384.031,40 �	-240.469,09 �	-259.691,83 �	83.452,84 �	103.609,77 �	1.165.577,40 �	-26.510,03 �	249.302,25 �	-1.306.498,71 �	-50.894,69 �	-191.888,12 �	-703.956,45 �	-793.935,25 �