

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2025

**PORTO ANTICO DI GENOVA
SPA**

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: GENOVA GE CALATA MOLO
VECCHIO 15

Codice fiscale: 03502260106

Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI

Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL	2
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA	72
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE	82
Capitolo 4 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE	149
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI	155
Capitolo 6 - ALTRO DOCUMENTO (ALTRO DOCUMENTO)	159
Capitolo 7 - QUIETANZA	191

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	CALATA MOLO VECCHIO 15
Codice Fiscale	03502260106
Numero Rea	03502260106 GE025-61300
P.I.	03502260106
Capitale Sociale Euro	16.172.414
Forma giuridica	società per azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	68.32.1
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	COMUNE DI GENOVA
Paese della capogruppo	ITALIA

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	-	202.988
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	202.988
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	13.080	31.474
6) immobilizzazioni in corso e acconti	1.261.159	917.266
7) altre	10.039.940	7.820.738
Totale immobilizzazioni immateriali	11.314.179	8.769.478
II - Immobilizzazioni materiali		
2) impianti e macchinario	2.544.409	2.380.109
3) attrezzature industriali e commerciali	365.051	112.359
4) altri beni	31.599.192	32.539.949
5) immobilizzazioni in corso e acconti	685.372	575.631
Totale immobilizzazioni materiali	35.194.024	35.608.048
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	150.000	150.000
d-bis) altre imprese	100	100
Totale partecipazioni	150.100	150.100
2) crediti		
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.479.465	6.627.063
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	4.479.465	6.627.063
Totale crediti	4.479.465	6.627.063
Totale immobilizzazioni finanziarie	4.629.565	6.777.163
Totale immobilizzazioni (B)	51.137.768	51.154.689
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.191.984	4.412.941
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	147.217
Totale crediti verso clienti	6.191.984	4.560.158
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.390.666	1.907.620
Totale crediti verso controllanti	1.390.666	1.907.620
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	820	7
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	820	7
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.652.954	297.550
esigibili oltre l'esercizio successivo	586.501	399.223
Totale crediti tributari	2.239.455	696.773
5-ter) imposte anticipate	1.035.793	1.399.617
5-quater) verso altri		

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

esigibili entro l'esercizio successivo	61.285	42.142
esigibili oltre l'esercizio successivo	87.528	87.528
Totale crediti verso altri	148.813	129.670
Totale crediti	11.007.531	8.693.845
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	9.288.157	9.394.873
3) danaro e valori in cassa	54.498	52.954
Totale disponibilità liquide	9.342.655	9.447.827
Totale attivo circolante (C)	20.350.186	18.141.672
D) Ratei e risconti	3.122.241	3.485.431
Totale attivo	74.610.195	72.984.780
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	16.172.414	16.172.414
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	3.167.393	3.167.393
III - Riserve di rivalutazione	526.056	526.056
IV - Riserva legale	335.313	321.341
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva avanzo di fusione	146.981	146.981
Varie altre riserve	217.183	217.183
Totale altre riserve	364.164	364.164
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	2.803.671	2.538.191
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	694.868	279.438
Totale patrimonio netto	24.063.879	23.368.997
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	12.236	45.345
4) altri	12.072.261	13.813.086
Totale fondi per rischi ed oneri	12.084.497	13.858.431
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.676.476	1.584.467
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.274.738	3.225.358
esigibili oltre l'esercizio successivo	9.427.129	8.298.532
Totale debiti verso banche	12.701.867	11.523.890
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.262.804	5.033.831
esigibili oltre l'esercizio successivo	900	315
Totale debiti verso fornitori	8.263.704	5.034.146
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	839.939	474.960
Totale debiti verso controllanti	839.939	474.960
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.094.198	1.768.364
Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	2.094.198	1.768.364
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	291.980	3.252.705
Totale debiti tributari	291.980	3.252.705
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	244.223	214.450
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	244.223	214.450
14) altri debiti		

v.2.14.5	PORTO ANTICO DI GENOVA SPA	
esigibili entro l'esercizio successivo	1.070.158	518.495
esigibili oltre l'esercizio successivo	394.798	374.406
Totale altri debiti	1.464.956	892.901
Totale debiti	25.900.867	23.161.416
E) Ratei e risconti	10.884.476	11.011.469
Totale passivo	74.610.195	72.984.780

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	25.996.570	21.384.203
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	152.624	16.802
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	91.818	117.734
altri	5.433.482	964.310
Totale altri ricavi e proventi	5.525.300	1.082.044
Totale valore della produzione	31.674.494	22.483.049
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.370.763	168.961
7) per servizi	15.911.974	8.562.178
8) per godimento di beni di terzi	3.492.951	2.404.686
9) per il personale		
a) salari e stipendi	2.397.112	2.347.917
b) oneri sociali	817.609	799.775
c) trattamento di fine rapporto	200.425	197.658
Totale costi per il personale	3.415.146	3.345.350
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.105.536	839.088
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.385.122	2.219.771
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	162.838	84.037
Totale ammortamenti e svalutazioni	3.653.496	3.142.896
12) accantonamenti per rischi	494.287	3.090.312
13) altri accantonamenti	858.731	-
14) oneri diversi di gestione	1.181.026	687.283
Totale costi della produzione	30.378.374	21.401.666
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.296.120	1.081.383
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	162.063	247.908
Totale proventi diversi dai precedenti	162.063	247.908
Totale altri proventi finanziari	162.063	247.908
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	282.373	467.230
Totale interessi e altri oneri finanziari	282.373	467.230
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(120.310)	(219.322)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.175.810	862.061
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	40.149	831.891
imposte relative a esercizi precedenti	81.598	-
imposte differite e anticipate	359.195	(249.268)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	480.942	582.623
21) Utile (perdita) dell'esercizio	694.868	279.438

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2025	31-12-2024
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	694.868	279.438
Imposte sul reddito	480.942	582.623
Interessi passivi/(attivi)	120.310	219.322
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(150)	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.295.970	1.081.383
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.553.443	3.287.970
Ammortamenti delle immobilizzazioni	3.490.658	3.058.859
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	2.046.311	(3.263.969)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	7.090.412	3.082.860
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	8.386.382	4.164.243
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(786.413)	440.177
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	3.229.558	34.899
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	320.219	(385.266)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	17.265	175.344
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(3.031.451)	3.497.616
Totale variazioni del capitale circolante netto	(250.822)	3.762.770
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	8.135.560	7.927.013
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(272.900)	(335.188)
(Imposte sul reddito pagate)	(492.255)	(1.706.837)
Dividendi incassati	-	0
(Utilizzo dei fondi)	(3.235.368)	(431.094)
Totale altre rettifiche	(4.000.523)	(2.473.119)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	4.135.037	5.453.894
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.971.094)	(1.317.304)
Disinvestimenti	150	6.812
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(4.087.309)	(3.198.480)
Disinvestimenti	437.080	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(5.621.173)	(4.508.972)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	2.152	76.678
Accensione finanziamenti	4.397.990	-
(Rimborso finanziamenti)	(3.222.166)	(3.149.785)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	202.988	825.000
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.380.964	(2.248.107)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(105.172)	(1.303.185)

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	9.394.873	10.689.616
Danaro e valori in cassa	52.954	61.396
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	9.447.827	10.751.012
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	9.288.157	9.394.873
Danaro e valori in cassa	54.498	52.954
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	9.342.655	9.447.827

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

Nota integrativa, parte iniziale

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 2025 sono indicati i corrispondenti valori al 31 dicembre 2024. 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.

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:

%

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

Licenze d'uso e software	50,00%
Marchi	10,00%
Altri costi pluriennali	20,00%
Avviamento	20,00%
Ricondizionamento immobili area - manutenzione straordinaria migliorativa su beni in concessione	
Rifacimento pavimentazione area esterna m.cotone	10,00%
Migliorie isola delle chiatte + chiatta ex iri	10,00%
Manutenzione tetto Magazzini del Cotone	10,00%
Manutenzioni migliorative scale mobili e ascensori	14,26%
Manutenzione migliorativa Bigo impianti	6,66%
Manutenzione migliorativa Bigo pennoni	3,92%
Manutenzione migliorativa- impianti	15,00%
Manutenzione migliorativa - gru lato mare cotone	10,00%
Manutenzione migliorativa - Passeggiata Calata Rotonda pavimentazione	7,12%
Manutenzione migliorativa - Vele di Colombo	15,00%
Manutenzione migliorativa -Cinema canalizzazione acqua piovana sale	20,00%
Manutenzione migliorativa - Cotone Congressi - travi lignee	10,00%
Manutenzione migliorativa - Centro Congressi, sostituzione rubinetti	20,00%
Manutenzione migliorativa - Palazzina San Giobatta - impermeabilizzazione terrazzo	10,00%
Manutenzione migliorativa -Tunnel pedonale Mod. 5 Magazzini del Cotone	6,67%
Manutenzione migliorativa - Cassa parcheggi rinnovo locali	10,00%
Manutenzione migliorativa - Calata Gadda ciglio banchina	10,00%
Manutenzione migliorativa - Edificio Millo Modulo 4 piano terra	3,00%
Manutenzione migliorativa - Camminamento di Ronda Murette	20,00%
Manutenzione migliorativa - Vetri Bolla	6,66%
Manutenzione migliorativa - Impianto fotovoltaico copertura Edificio Molo Vecchio	4,00%
Manutenzione migliorativa - Palestra Mandraccio	8,70%
Manutenzione migliorativa - Edificio Millo Mod. 2 e 3 1° piano	8,70%
Manutenzione migliorativa - Edificio Millo rinforzo pilastri	3,08%
Manutenzione migliorativa - Edificio Millo 2 piano Mod. 4 lavori	8,70%
Manutenzione migliorativa - impermeabilizzazione Autosilos	10,00%
Manutenzione migliorativa - Copertura Edificio Mandraccio	10,00%
Manutenzione migliorativa - Spina Servizi Porto Antico	20,00%
Manutenzione migliorativa - luci area	10,00%
Manutenzione migliorativa - Spina servizi Fiera	11,76%
Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone, Modulo 5, primo piano uffici	15,00%
Manutenzione migliorativa - Gru Calata Molo Vecchio	10,00%
Manutenzione migliorativa - Edificio Metelino 3° piano	8,70%
Manutenzione migliorativa - passerella pedonale Piazzale Mandraccio	6,67%
Manutenzione migliorativa - Palazzina San Lorenzo Consolidamento	3,28%
Manutenzione migliorativa -Palazzina Santa Maria Facciata nord	10,00%
Manutenzione migliorativa - Mura di Malapaga	20,00%
Manutenzione migliorativa - Tetto Centro Congressi	10,00%

segue - Immobilizzazioni immateriali

Aliquote di ammortamento applicate:	%
Manutenzione migliorativa - Edificio Millo, 3 piano, impermeabilizzazione terrazzo	10,00%

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

Manutenzione migliorativa - Acquario - Vasche oceaniche F1-T1	3,39%
Manutenzione migliorativa - Edificio Molo Vecchio facciate	10,00%
Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone, Facciata Sud,	10,00%
Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone Modulo 1, unità immobiliare piano terra lato mare	8,33%
Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone moduli 3-4 piano primo	8,33%
Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone, Mod.8, pareti scorrevoli	12,00%
Manutenzione migliorativa - Area - canalette acque bianche	20,00%
Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone pitturazione pipe rack	10,00%
Manutenzione migliorativa - Autosilo gronde interne	20,00%
Manutenzione migliorativa - Palazzina San Lorenzo trattamento muri magazzino	20,00%
Manutenzione migliorativa - Edificio Acquario facciate P1,P2, P3	10,00%
Manutenzione migliorativa - Palazzina San Lorenzo muretto d'attico	10,00%
Manutenzione migliorativa - Santa Maria piano terra	8,70%
Manutenzione migliorativa - Nuova Darsena Fiera - Cabina elettrica C4	15,00%
Manutenzione migliorativa - Edificio Mollo, Mod.2-3 piano primo - interventi per locazione	8,70%
Manutenzione migliorativa - Edificio Molo Vecchio 13c - interventi per locazione	8,70%
Manutenzione migliorativa - Edificio Magazzini del Cotone, Modulo 2-3- piano primo - interventi per locazione	8,70%
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	5,00%
Manutenzione migliorativa - Area Porto Antico - marciapiede Gadda	5,00%
Manutenzione migliorativa - Area Porto Antico - gradoni esterni alla Piazza delle Feste	5,00%
Manutenzione migliorativa - resinatura pavimenti	10,00%
Manutenzione migliorativa - sostituzione tensostruttura Piazza delle Feste	3,92%
Manutenzione migliorativa - VascaG1 - T1 Focche	3,92%

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

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

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:

Immobilizzazioni materiali

Aliquote di ammortamento applicate:	%
Impianti e macchinario	
Impianti	15,00%
Impianti Acquario	10,00%
Macchine d'ufficio elettriche ed elettroniche	20,00%
Mezzi di sollevamento	amm.to
Autocarri	amm.to
Attrezzature industriali e commerciali	15,00%
di cui su Acquario	amm.to
di cui attrezzature ex Fiera	10,00%
di cui attrezzature Euroflora	33,33%
Altri beni	
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:	
Nuova vasca dei delfini - Adeguamento Via del Mare	
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%

Immobilizzazioni materiali

Aliquote di ammortamento applicate:	%
segue	
Completamento Acquario	
opere civili	3,00%
vasca di acclimatazione fauna ittica	10,00%
scavi archeologici	3,00%
opere impiantistiche	amm.to
cabina elettrica	3,00%
Ricondizionamento Nave Italia	10,00%
Chiatta Piazza del Mare	amm.to
Pista di Pattinaggio	

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

opere civili	3,00%
impianti diversi	10,00%
macchine ed attrezzature varie	10,00%
Ristrutturazione Fontana a Velo	3,00%
Chiatta Polifunzionale (Teatro all'aperto - Piscina)	
opere civili	3,00%
impianti e costruzione scafo	10,00%
pannelli piscina	10,00%
solarium galleggiante	amm.to
vetrate e carpenteria	amm.to
Sistemazioni Esterne	0,00%
Componenti d'arredo	
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%
Multisala cinematografica	
opere civili	3,00%
impianti	10,00%
attrezzature	amm.to
Nautica da diporto	
impianti di servizi	10,00%
cabina elettrica	3,00%
Centro Congressi Hall	amm.to
Città dei Bambini	
opere civili	3,44%
impianti	10,00%
elementi di esposizione	14,26%
arredo	15,00%
macchine elettroniche	20,00%
Nuova Città dei Bambini - Galleria Atlantide	
opere civili	3,51%
impianti	10,00%
Magazzini del Cotone - Modulo 1 piano terra (ex Music Store)	
opere civili	3,00%
Galleria Commerciale M.M.V.	
opere civili	3,00%
Collegamento viario Varco Grazie/Calata Gadda	4,00%
Risistemazione Edificio Millo Piano Terzo	
opere civili	3,00%
impianti	amm.to
verande	3,00%
attrezzature	amm.to
Ristrutturazione Porta Siberia	
opere civili	3,00%
impianti	10,00%

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

attrezzature	15,00%
Recupero funzionale Camminamento di Ronda	3,00%
Ascensore panoramico Millo	12,00%
Recupero funzionale Centro Congressi	15,00%
opere civili	3,00%

Immobilizzazioni materiali

Aliquote di ammortamento applicate:	%
segue	
Recupero funzionale Marina Fiera	
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%
catene di fondo anno 2025	4,26%
pontili - strutture di ormeggio	10,00%
impianti WIFI a copertura Marina	15,00%
colonnine Darsena Fiera	10,00%
Videosorveglianza Darsena	30,00%
macchine elettroniche Darsena	10,00%
Nuova sala cinematografica autosilos	
opere civili	3,00%
impianti	10,00%
Altri beni di cui beni devolvibili :	
Edifici su beni di terzi	3,00%
Edifici su beni di terzi - 2019	3,18%
Edifici su beni di terzi - 2020	3,28%
Edifici su beni di terzi - 2021	3,38%
Edifici su beni di terzi - 2022	3,51%
Edifici su beni di terzi - 2023	3,64%
Edifici su beni di terzi - 2024	3,77%
Edifici su beni di terzi - 2025	3,92%
di cui in ammortamento tecnico sulla durata della concessione	
:	
Casa della Musica	1,08%
Centro Civico	1,08%
Edificio Caffa	1,08%
Edificio Metelino	1,08%
Edificio Tabarca	1,08%
Tendostruttura e oneri accessori Fiera - demolita	
Spina servizi e oneri accessori Fiera - demolita	
Opere marittime in concessione Fiera	0,48%
Banchina lato nord Fiera	amm.to

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".

Principi di redazione

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 corresponsione 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.

Criteri di valutazione applicati

Ricavi e costi

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.

Accordo transattivo con il Socio Controllante (Comune di Genova) e relativa modifica del progetto di bilancio precedentemente approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società

A seguito dell'accordo transattivo tra Società e Socio controllante intervenuto in data successiva all'approvazione del progetto di Bilancio da parte dell'organo amministrativo (Consiglio di Amministrazione del 12 Maggio 2026) e la data di prima convocazione dell'Assemblea (originariamente prevista per il 29 Giugno 2026), gli Amministratori della Società hanno ritenuto di procedere alla modifica del progetto di bilancio della Società al 31 Dicembre 2025.

In particolare, a seguito di tale accordo transattivo sono state apportate, rispetto al precedente progetto di bilancio, le

seguenti modifiche:

- Riduzione dei ricavi per un importo di € 627.497 (voce A.1 di Conto Economico).
 - Riduzione del precedente accantonamento a fondo svalutazione crediti, iscritto nella voce "Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide", per importo pari ad euro 844.550 (voce B.10d di Conto Economico).
 - Riduzione delle imposte sul reddito dell'esercizio per un importo pari a € 177.319 (voce 20 di Conto Economico).
 - Incremento dei Crediti verso Clienti per un importo di € 1.062.465 (voce C.II.1 di Stato Patrimoniale Attivo).
 - Riduzione dei Crediti verso Controllanti per un importo di € 845.412 (voce C.II.4 di Stato Patrimoniale Attivo).
 - Incremento dei Crediti tributari per un importo pari a € 177.319. (voce C.II.5-bis di Stato Patrimoniale Attivo).
- Come effetto di tali rettifiche il risultato dell'esercizio si è incrementato di euro 394.372, passando da euro 300.496 del precedente progetto di bilancio ad euro 694.868 del presente progetto di Bilancio e viene sottoposto all'approvazione dell'Assemblea dei soci.

Convocazione dell'Assemblea oltre il termine ordinario

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2364, comma 2, c.c. e in conformità alle previsioni dell'art. 16.1 dello Statuto Sociale, la Società si è avvalsa della facoltà di convocare l'Assemblea ordinaria per l'approvazione del Bilancio d'esercizio entro il maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

Tale differimento è stato deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 25.03.2026 a causa di particolari esigenze connesse alla sostituzione del sistema informativo aziendale. Nello specifico, l'implementazione del nuovo software gestionale Ad Hoc Infinity (Zucchetti), volta all'introduzione di un sistema di contabilità analitica per Business Unit, ha richiesto articolate attività di migrazione, bonifica e validazione dei dati che hanno reso necessario un prolungamento dei tempi di chiusura per garantire la massima accuratezza delle rilevazioni contabili.

Come ribadito nel paragrafo precedente l'Assemblea ordinaria originariamente prevista per il 29.06 è stata rinviata per permettere agli amministratori di adeguare il progetto di Bilancio del 12.05 all'esito del sopraggiunto accordo tra Società e Ente controllante.

Nota integrativa, attivo

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

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 ammontava a euro 203 mila ed era 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 2021-2025 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. Nel febbraio 2025 anche la quota di capitale sociale sottoscritta da Autorità di Sistema del Mar Ligure Occidentale è stata interamente versata. Alla data del 31.12.2025 l'aumento di capitale risulta, quindi, completamente sottoscritto. Si rimanda per un approfondito dettaglio al commento della voce Capitale Sociale.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

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 5 mila è costituito da un originario costo storico ancora da ammortizzare al 31.12.2025 di euro 54 mila ammortizzato per euro 48 mila. L'incremento dell'anno pari a euro 11 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 31.12.2024 sono state giro contate ai fondi rispettivi per euro 24 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 WeporTV, Cine e Comics Festival e del marchio "La festa dei Mondi" e dai marchi acquisiti nel conferimento del ramo Fiera di cui si dà dettaglio nella tabella seguente.

Il costo storico di complessivi euro 23 mila risulta essere ammortizzato al 31.12.2025 per euro 16 mila.

Immobilizzazioni immateriali in corso

La voce "Immobilizzazioni in corso" è valorizzata per un importo di euro 1.261 mila e comprende i lavori in corso relativi alla manutenzione straordinaria migliorativa relativa alle Vasche dell'Acquario (euro 935 mila) al netto del risarcimento stragiudiziale per la transazione sui lavori della F1T1 ex Delfini (euro 135 mila), lavori in corso per: manutenzione straordinaria impianti, per il nuovo software gestionale e per altri progetti a valenza pluriennale per un valore complessivo di euro 296 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 della Vasca delle Mangrovie (euro 214 mila) altre e diverse per un totale di euro 390.

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

Altre

La voce comprende:

- “Altri costi pluriennali”
- “Ricondizionamento immobili area”

L’immobilizzazione “Altri costi pluriennali” il cui valore netto contabile alla data del 31.12.2025 ammonta a euro 204 mila, risulta ammortizzata per euro 159 mila.

L’ammortamento dell’anno è pari a euro 73 mila, concorrendo ai costi d’esercizio in 5 anni. L’incremento è costituito dall’anagrafica tecnica relativa agli impianti del padiglione B (176 mila euro) e dall’attività di sviluppo del progetto RASIE (euro 23 mila - valore al netto di un contributo in c/capitale di euro 22 mila che determina un vantaggio economico di 4 mila euro sull’esercizio).

Il decremento è rappresentato dai contributi di cui al paragrafo precedente e allo storno del piano di manutenzione della Tendostruttura demolita nel corso del 2025 (euro 16 mila).

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 completamente ammortizzata al 31.12.2024 di cui nel corso del 2025 si è provveduto al completo ammortamento in conto (giro conto tra cespiti e fondo).
 - manutenzione straordinaria migliorativa Isola delle Chiatte e la cosiddetta Chiatta IRI posizionata nello specchio acqueo antistante Piazza delle Feste, sono iscritte al 31.12.2025 ad un valore netto contabile di euro 1.230 mila, il cui originario costo storico di euro 1.661 mila, risulta ammortizzato per euro 431 mila. L’immobilizzazione partecipa ai costi d’esercizio per euro 166 mila, secondo un piano di ammortamento in 10 anni.
 - manutenzione straordinaria migliorativa relativa al tetto dei Magazzini del Cotone, registra un costo storico complessivo alla data del 31.12.2025 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 21 mila.
 - manutenzione straordinaria migliorativa scale mobili e ascensori presenti negli edifici in concessione ha avuto incrementi e diminuzioni raggiungendo un costo storico al 31.12.2025 di euro 325 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 31.12.2024 sono state giro contate ai fondi rispettivi per euro 77 mila.
 - manutenzione straordinaria migliorativa Bigo è riferita a due lavorazioni differenti la prima relativi alla macchina di trazione, ai componenti elettromeccanici e al completo ammodernamento del sistema di controllo, iscritta ad un costo storico al 31.12.2025 di 695 mila euro e ammortizzata per euro 383 mila, incrementata nell’esercizio per euro 13 mila, la seconda riferita alla pitturazione straordinaria dei pennoni, di cui è stato effettuato nel corso del 2025 il primo lotto; iscritta ad un costo storico di 1.323 mila di cui euro 28 mila da riclassifiche a ITC dell’anno precedente. La pitturazione dei pennoni partecipa ai costi dell’esercizio con ammortamento specifico sulla durata della concessione che per l’anno in corso ammonta a euro 26 mila. Il costo storico complessivo delle due lavorazioni alla data del 31.12.2025 ammonta a euro 2.018 mila e ha partecipato ai costi d’esercizio per euro 71 mila. Nel corso dell’esercizio sono stati giro contati cespiti completamente ammortizzati alla data del 31.12.2024 per euro 2 mila.
 - manutenzione straordinaria migliorativa impianti iscritta per un complessivo costo storico di euro 1.712 mila è ammortizzata al 31.12.2025 per euro 682 mila. Nell’anno in corso si è registrato un incremento di euro 298 mila di cui 3 mila da riclassifiche esercizi precedenti. E’ stato inoltre registrato a diminuzione dell’impianto del gruppo frigo del Millo il contributo in c/impianti di complessivi euro 302 mila (Ecobonus 65%) registrando una sopravvenienza sull’ammortamento del 2024 pari a 23 mila euro.
- Il cespite contribuisce ai costi d’esercizio con un aliquota del 15% di cui montante per l’anno in corso è di euro 192 mila. Nell’anno le manutenzioni straordinarie completamente ammortizzate alla data del 31.12.2024 sono state giro contate ai fondi rispettivi per euro 117 mila.
- manutenzione straordinaria migliorativa sostituzione progressiva tubazioni tetto dei Magazzini del Cotone iscritta nel corso del 2025 per euro 269 mila di cui 7 da riclassifiche da ITC, partecipa ai costi d’esercizio per euro 20 mila, secondo un piano di ammortamento del 15% ridotto alla metà per il primo esercizio.
 - manutenzione straordinaria migliorativa Vele di Colombo iscritta nel corso del 2010 ed incrementata fino alla concorrenza di un importo di euro 133 mila ed ammortizzata al 31.12.2025 per euro 85 mila secondo un piano di ammortamento del 15%, ha partecipato ai costi dell’esercizio per euro 14 mila.
 - manutenzione straordinaria migliorativa passerelle mobili del Centro Congressi iscritta nel corso del 2025 per euro 19 mila e partecipa ai costi d’esercizio per euro 1 mila.
 - manutenzione straordinaria migliorativa canalizzazione acqua piovana del cinema iscritta nel 2011, risulta avere un costo storico complessivo, alla data del 31.12.2025, di euro 10 mila. Alla stessa data risulta ammortizzata per euro 5 mila secondo un piano di ammortamento in 5 anni.
 - 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 così come la manutenzione straordinaria migliorativa rubinetti Centro Congressi e l’impermeabilizzazione terrazzo Palazzina San Giobatta, per

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

queste immobilizzazioni si è provveduto a giro contare fondo a cespite.

- 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 31.12.2025 per euro 110 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 iscritta nel corso del 2025 per un costo storico complessivo di euro 4 mila (di cui 2 mila da ITC) è ammortizzata al 31.12.2025 per euro 0,3 mila. Nel corso dell'esercizio la precedente manutenzione completamente ammortizzata alla data del 31.12.2024 veniva giro contata al fondo relativo (euro 5 mila).
- manutenzione straordinaria migliorativa ciglio banchina Calata Gadda realizzata nel corso del 2014 per un costo storico complessivo di euro 6 mila risulta completamente ammortizzata alla data del 31.12.2024, per cui nell'esercizio in corso si è provveduto a giro contare cespite a fondo.
- 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 31.12.2025 per euro 23 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 31.12.2025 di euro 21 mila ammortizzato per euro 12 mila secondo un piano di ammortamento in 5 anni. Nel corso de 2025 si è provveduto a girocontare l'incremento completamente ammortizzato alla data del 31.12.2024 pari a 5 mila euro.
- 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 31.12.2025 per euro 131 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 31.12.2025 di complessivi euro 308 mila al netto del contributo ricevuto per euro 108 mila. Lo stesso risulta ammortizzato per euro 127 mila secondo un piano di ammortamento al 4% annuo. La quota di ammortamento dell'anno è pari a euro 12 mila, il vantaggio economico inerente al contributo ammonta per l'esercizio a euro 4 mila euro;
- manutenzione straordinaria migliorativa Palestra Mandraccio, iscritta al costo storico di euro 62 mila, risulta essere ammortizzata al 31.12.2025 per euro 41 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 31.12.2025 è ammortizzata per un valore complessivo di euro 34 mila;
- manutenzione straordinaria migliorativa Edificio Millo rinforzo pilastri iscritta nell'esercizio 2018 registra un costo storico al 31.12.2025 pari a euro 30 mila, ed è ammortizzata per euro 7 mila partecipando ai costi dell'esercizio per euro 1 mila, secondo un piano di ammortamento al 3%;
- manutenzione straordinaria migliorativa Edificio Millo secondo 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 31.12.2025 risulta ammortizzata per euro 8 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 31.12.2025 per euro 172 mila. Ha partecipato ai costi dell'esercizio per euro 43 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 31.12.2025 risulta ammortizzata per euro 79 mila;
- manutenzione straordinaria migliorativa Spina Servizi Porto Antico, iscritta nell'esercizio 2019 per euro 8 mila, risulta essere completamente ammortizzata alla data del 31.12.2024 ed è stata giro contata a fondo.
- manutenzione straordinaria migliorativa luci area Porto Antico, iscritta nell'esercizio 2019 ed incrementata nel corso dell'anno corrente per euro 6 mila per un totale di euro 61 mila, partecipa, secondo un piano di ammortamento di 10 anni, ai costi dell'esercizio per euro 6 mila. Alla data del 31.12.2025 risulta ammortizzata per euro 33 mila;
- 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 31.12.2025 per un valore di euro 12 mila;
- manutenzione straordinaria migliorativa Gru Calata Molo Vecchio, iscritta nell'esercizio 2023 ed incrementata nel 2024, raggiunge un costo storico di complessivi 266 mila euro, partecipa ai costi dell'esercizio per euro 27 mila, secondo un piano di ammortamento in dieci anni;
- manutenzione straordinaria migliorativa Edificio Metelino terzo piano, iscritta nel 2022, registra un complessivo costo storico di euro 64 mila. Al 31.12.2025 risulta essere ammortizzata per euro 31 mila, partecipando ai costi dell'esercizio per euro 6 mila, secondo un piano di ammortamento in 12 anni;
- manutenzione straordinaria migliorativa passerella pedonale Piazzale Mandraccio, iscritta nell'esercizio 2019 per euro 30 mila. Tale manutenzione straordinaria migliorativa partecipa ai costi dell'esercizio per euro 2 mila, secondo un piano di ammortamento in 15 anni;

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

- 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 0,7 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 31.12.2025 per euro 17 mila;
- manutenzione straordinaria migliorativa impermeabilizzazione terrazzo 3° Piano Edificio Millo, iscritta ad oggi per euro 51 mila. Partecipa ai costi dell'esercizio per euro 5 mila, secondo un piano di ammortamento in 10 anni e risulta essere ammortizzata al 31.12.2025 per euro 21 mila.
- manutenzione straordinaria migliorativa delle vasche oceaniche F1T1 iscritte nel 2021 per un costo storico complessivo di euro 1.768 mila risulta ammortizzata per un importo pari a euro 270 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, registra un incremento nel corso dell'anno di euro 113 mila, partecipando ai costi d'esercizio secondo un piano di ammortamento in 10 anni per euro 14 mila. Il beneficio economico dal contributo ricevuto si attesta a euro 8 mila.
- manutenzione straordinaria migliorativa della vasca del Mar Rosso iscritte nel 2025 per un costo storico complessivo di euro 253 mila risulta ammortizzata per un importo pari alla quota di ammortamento dell'anno di euro 5 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 del 2024 l'incremento è stato pari ad euro 518 mila (moduli 9-10-11) raggiungendo un costo storico di euro 1.135 mila, ulteriormente incrementato nell'esercizio corrente per euro 249 mila per un totale complessivo di euro 1.383 mila. Partecipa ai costi d'esercizio secondo un piano di ammortamento in 10 anni per euro 126 mila. Il valore netto contabile complessivo alla data del 31.12.2025 ammonta a euro 1.115 mila. Il vantaggio economico ricevuto dai contributi ammonta a euro 43 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 ed incrementata nel corso dell'anno per euro 6 mila, è ammortizzata al 31.12.2025 per complessivi euro 5 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 31.12.2025 un valore netto contabile di euro 47 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 negli esercizi precedenti e nell'anno in corso di euro 11 mila. Partecipa ai costi dell'esercizio per euro 9 mila secondo un piano di ammortamento di 5 anni;
- manutenzione straordinaria migliorativa Magazzini del Cotone scale di emergenza, iscritta in bilancio nel 2025 per un costo storico di euro 24 mila è ammortizzata per euro 2 mila.
- 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 e nell'anno 2025 pari ad euro 40 mila. Partecipa ai costi dell'esercizio per euro 8 mila secondo un piano di ammortamento di 10 anni e registra al 31.12.2025 un valore netto contabile di euro 79 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 31.12.25 risulta essere ammortizzata per euro 9 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 31.12.2025 per euro 30 mila e partecipa ai costi dell'esercizio con un valore di euro 8 mila. Il vantaggio economico derivante dal contributo ammonta a 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 31.12.2025 risulta essere ammortizzata per euro 2 mila, partecipando ai costi dell'esercizio per euro 0,7 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 precedente per euro 61 mila e nel corso dell'esercizio corrente per euro 183, risulta ammortizzata per euro 52 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 Magazzini del Cotone Modulo 1, unità immobiliare piano terra lato mare (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 124 mila euro. 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 precedente per euro 21 mila partecipa ai costi dell'esercizio per euro 2 mila secondo un piano di ammortamento di 12 anni.
 - manutenzione straordinaria Magazzini del Cotone ristrutturazione bagni gallerie iscritti in bilancio nel corso dell'esercizio precedente per euro 10 mila partecipa ai costi dell'esercizio per euro 0,4 mila secondo un piano di ammortamento legato alla durata della concessione.
 - manutenzione straordinaria migliorativa – Area Porto Antico asfalti iscritta in bilancio nel corso del- 2024 per euro 63 mila ed incrementati nel corso dell'anno corrente per euro 86 mila, partecipa ai costi dell'esercizio con una quota di ammortamento pari ad euro 11 mila secondo un piano di ammortamento di 10 anni.
 - manutenzione straordinaria migliorativa – Area Porto Marciapiede Gadda iscritta in bilancio nel corso del 2024 per euro 4 mila partecipa ai costi dell'esercizio con una quota di ammortamento pari ad euro 0,4 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 del 2024 per euro 19 mila partecipa ai costi dell'esercizio con una quota di ammortamento pari ad euro 2 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 precedente per euro 10 mila ed incrementato nel corso dell'anno corrente per euro 8 mila partecipa ai costi dell'esercizio con una quota di ammortamento pari ad euro 3 mila secondo un piano di ammortamento di 5 anni.
 - manutenzione straordinaria migliorativa – Piazza delle Feste – pannello Tensostruttura iscritta in bilancio nel corso dell'esercizio corrente per euro 347 mila partecipa ai costi dell'esercizio con una quota di ammortamento pari ad euro 7 mila secondo un piano di ammortamento legato alla durata residua della concessione dell'area.
 - manutenzione straordinaria migliorativa – Vasca Foche G1 – T1 iscritta in bilancio nel corso dell'esercizio corrente per euro 36 mila partecipa ai costi dell'esercizio con una quota di ammortamento pari ad euro 0,7 mila secondo un piano di ammortamento legato alla concessione dell'area.

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.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

TABELLA 1
MOVIMENTI DELLE
IMMOBILIZZAZIONI
IMMATERIALI

Descrizione	Valore netto	Acquisizioni	Riclassifiche	Alienazioni / dismissioni / rettifica in	Svalutazioni /Storno fondo ammortamento per	Quota ammortamento	Valore netto
-------------	--------------	--------------	---------------	--	--	-----------------------	--------------

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

	contabile al 31.12.2024			diminuzione contributi c /capitale	alienazioni / dismissioni / riclassifiche	esercizio	contabile al 31.12.2024
Concessioni, licenze, marchi e diritti similari	31.474	10.951	-	24.732	-24.732	29.345	13.080
di cui "licenze d'uso"	21.553	10.951		24.232	-24.232	27.029	5.475
di cui "marchi"	9.921	-		500	-500	2.316	7.605
Immobilizzazioni in corso e acconti	917.266	868.828	-389.935	135.000			1.261.159
Altre	7.820.738	3.218.466	378.432	610.533	-309.019	1.076.182	10.039.941
							-
di cui "Altri costi pluriennali"	76.649	215.366	6.202	38.410	-16.320	72.585	203.542
						-	-
di cui "Ricondizionamento Immobili Area" così dettagliati						-	-
						-	-
Rifacimento pavimentazione area esterna m.cotone	-			4.100	-4.100	-	-
Migliorie isola delle chiatte + chiatta ex iri	1.396.248					166.126	1.230.122
Manutenzione tetto Magazzini del Cotone	124.125					20.767	103.358
Manutenzioni migliorative scale mobili e ascensori	105.927	61.550		77.200	-77.200	39.893	127.584
Manutenzione migliorativa Bigo	344.480	1.308.631	27.773	2.000	-2.000	71.460	1.609.424
Manutenzione migliorativa- impianti	1.203.224	294.873	3.920	418.944	-139.520	191.813	1.030.780
Manutenzione migliorativa - sost. progressiva tubazioni tetto mag.cotone	-	261.634	6.916			20.141	248.409
Manutenzione migliorativa - Vele di colombo	40.747	22.591				14.376	48.962
Manutenzione migliorativa - passarelle mobili centro congressi	-	19.500				1.463	18.037
Manutenzione migliorativa -Cinema canalizzazione acqua piovana sale	2.990	3.418				1.646	4.762
Manutenzione migliorativa - Cotone Congressi - travi lignee	-			2.500	-2.500	-	-
Manutenzione migliorativa - Centro Congressi, sostituzione rubinetti	-			2.403	-2.403	-	-

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

Manutenzione migliorativa - Palazzina San Giobatta - - impermeabilizzazione terrazzo			1.700	-1.700	-	-
Manutenzione migliorativa -Tunnel pedonale Mod. 5 Magazzini del Cotone	30.773				8.811	21.962
Manutenzione migliorativa - Cassa parcheeggi rinnovo locali	1.920	2.462	5.290	-5.290	325	4.057
Manutenzione migliorativa - Calata Gadda ciglio banchina	-		5.885	-5.885	-	-
Manutenzione migliorativa - Edificio Millo Modulo 4 piano terra	51.753				2.171	49.582
Manutenzione migliorativa - Camminamento di Ronda Murette	13.744		4.650	-4.650	4.057	9.687
Manutenzione migliorativa - Vetri Bolla	128.630				16.212	112.418
Manutenzione migliorativa - Impianto fotovoltaico copertura Edificio Molo Vecchio	193.092				12.316	180.776
Manutenzione migliorativa - Palestra Mandraccio	27.087				5.424	21.663
Manutenzione migliorativa - Edificio Millo Mod. 2 e 3 1° piano	23.427				4.601	18.826
Manutenzione migliorativa - Edificio Millo 2 piano Mod. 4 lavori	7.120				1.188	5.932
Manutenzione migliorativa - impermeabilizzazione Autosilos	300.781				42.973	257.808
Manutenzione migliorativa - Copertura Edificio Mandraccio	78.729				14.314	64.415
Manutenzione migliorativa - Spina Servizi Porto Antico	-		7.572	-7.572	-	-
Manutenzione migliorativa - luci area	27.524	6.097			5.792	27.829

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone, Modulo 5, primo piano uffici	6.952			2.441	4.511
Manutenzione migliorativa - Gru Calata Molo Vecchio	242.935			26.572	216.363
Manutenzione migliorativa - Edificio Metelino 3° piano	38.640			5.534	33.106
Manutenzione migliorativa - passerella pedonale Piazzale Mandraccio	23.962			1.992	21.970
Manutenzione migliorativa - Palazzina San Lorenzo Consolidamento	34.618			1.332	33.286
Manutenzione migliorativa -Palzzina Santa Maria Facciata nord	3.189			490	2.699
Manutenzione migliorativa - Mura di Malapaga	1.079			720	359
Manutenzione migliorativa - Tetto Centro Congressi	23.610			3.675	19.935
Manutenzione migliorativa - Edificio Millo, 3 piano, impermeabilizzazione terrazzo	35.779			5.149	30.630
Manutenzione migliorativa - Acquario - Vasche oceaniche F1-T1	1.558.360			59.937	1.498.423
Manutenzione migliorativa - Edificio Molo Vecchio facciate	72.423	110.053	2.843	14.383	170.936
Manutenzione migliorativa - Acquario - Vasca Mar Rosso	-	38.700	214.496	4.963	248.233
Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone, Facciata Sud,	992.604	248.605		125.885	1.115.324
Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone Modulo 1, unità immobiliare piano terra lato mare	7.377	6.500		1.463	12.414
Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone	52.248			5.497	46.751

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

moduli 3-4 piano primo					
Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone, 4.272			625	3.647	
Mod.8, pareti scorrevoli					
Manutenzione migliorativa - Area - 29.251	11.100		9.198	31.153	
canalette acque bianche					
Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone -	24.000		1.800	22.200	
Scale di Emergenza					
Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone 46.240	40.400		7.860	78.780	
pitturazione pipe rack					
Manutenzione migliorativa - Autosilo 8.676			2.902	5.774	
gronde interne					
Manutenzione migliorativa - Palazzina San Lorenzo 2.800			1.120	1.680	
trattamento muri magazzino					
Manutenzione migliorativa - Edificio 63.405			8.454	54.951	
Acquario facciate P1, P2, P3					
Manutenzione migliorativa - Palazzina San Lorenzo 13.431			1.775	11.656	
muretto d'attico					
Manutenzione migliorativa - Santa 7.666			792	6.874	
Maria piano terra					
Manutenzione migliorativa - Nuova 85.943	177.287	5.682	29.945	238.967	
Darsena Fiera - Cabina elettrica C4					
Manutenzione migliorativa - Edificio 3.912			392	3.520	
Millo, Mod.2-3 piano primo - interventi per locazione					
Manutenzione migliorativa - Edificio 4.474			448	4.026	
Molo Vecchio 13c - interventi per locazione					
Manutenzione migliorativa - Edificio 15.840			1.585	14.255	
Magazzini del Cotone, Modulo 2-3- piano primo - interventi per locazione					
Manutenzione migliorativa - Acquario Vasca D2T2 116.942			4.502	112.440	

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

Mangrovie							
Manutenzione migliorativa - Edificio Molo Vecchio 8-10 - interventi per locazione	19.726				1.715	18.011	
Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone - Ristrutturazione bagni gallerie	9.937				382	9.555	
Manutenzione migliorativa - Area Porto Antico - Asfalti	60.252	86.090			10.646	135.696	
Manutenzione migliorativa - Area Porto Antico - marciapiede Gadda	3.432				361	3.071	
Manutenzione migliorativa - Area Porto Antico - gradoni esterni alla Piazza delle Feste	18.477				1.945	16.532	
Manutenzione migliorativa - resinatura pavimenti	9.286	7.700			2.833	14.153	
Manutenzione migliorativa - Piazza delle Feste - pannello tensostruttura	-	235.909	110.600		6.792	339.717	
Manutenzione migliorativa - Vasca foche G1T1	-	36.000			706	35.294	
Arrotondamenti					9		
Riclassifiche a Conto economico			17.705				
Riclassifiche da Immobilizzazioni Materiali			-6.202				
Totale	8.769.478	4.098.245	0	770.265	-333.751	1.105.536	11.314.171

Immobilizzazioni materiali

Immobilizzazioni materiali

Impianti e macchinari

La voce comprende:

- “impianti” realizzati su edifici ricevuti in concessione che evidenziano un costo storico al 31.12.2025 di euro 9.958 mila, per euro 9.046 mila, secondo un’aliquota annua di ammortamento del 15%. Le nuove acquisizioni sono rappresentate da un incremento dell’anno è rappresentato dalla nuova rete dorsali fibra del Centro Congressi per un complessivo costo storico di euro 95 mila, interventi di videosorveglianza e annunci del Padiglione Blu e impianti minori per un complessivo importo di euro 95 mila, interventi su stati realizzati altri impianti minori per complessivi 6 mila euro. L’immobilizzazione partecipa ai costi d’esercizio per un valore di euro 9.046 mila.
- “impianti – Acquario” (distinzione operata nell’esercizio 2007 in conseguenza di quanto determinato in materia di investimenti migliorativa nel rinnovo del contratto di affitto d’azienda dell’Acquario) iscritti per un costo storico al 31.12.2025 totale di euro 2.764 mila, secondo un’aliquota annua di ammortamento del 10%. L’incremento dell’anno in corso è pari a euro 504 mila, sostituzione di impiantistica varia; L’immobilizzazione partecipa ai costi d’esercizio per un valore complessivo di euro 2.764 mila.
- “macchine ufficio elettroniche ed elettromeccaniche” per un costo storico al 31.12.2025 di euro 556 mila, ammortizzate a secondo un’aliquota annua di ammortamento del 20%. Gli incrementi dell’anno per un valore di 15 mila euro sono rappresentati da euro 15 mila.

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

e cellulari. La quota di ammortamento dell'anno è complessivamente di euro 11 mila.

- “mezzi di sollevamento” rappresentati da un costo originario di euro 5 mila sono completamente ammortizzati dal 31.12.2025.
- “autocarri” rappresentati da un costo storico complessivo di euro 3 mila sono stati alienati nel corso del 2025.

Attrezzature industriali e commerciali

La voce comprende:

- le “Attrezzature varie” iscritte per un costo storico di euro 1.432 mila ed ammortizzate alla data del 31.12.2025 per euro 954 mila, con un ammortamento del 15%. L'incremento dell'anno di euro 416 mila è composto dall'acquisto degli allestimenti utili alla real Euroflora, ammortizzate negli anni di utilizzo e altrimenti ricoverate in deposito.

Sono comprese nell'immobilizzazione le “Attrezzature – Acquario” (distinzione operata dall'esercizio 2007 in conseguenza investimenti e manutenzione straordinaria migliorativa nel rinnovo del contratto di affitto d'azienda dell'Acquario) iscritte per euro 1.000 mila e risultano essere totalmente ammortizzate.

Altri beni

La voce “Altri beni”, che comprende i cespiti residui, 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 31.12.2025 per euro 314 mila, con un ammortamento del 12%.
- “arredamento” per un costo storico di euro 426 mila, ammortizzato per euro 391 mila, secondo un'aliquota annua di ammortamento pari a euro 15 mila;
- “segnaletica” per un costo storico di euro 104 mila, ammortizzato per euro 103 mila, secondo un'aliquota annua di ammortamento pari a euro 10 mila.

La seconda categoria è costituita da cespiti realizzati su aree in concessione identificati con le “Unità funzionali”, il cui piano di base alla loro residua possibilità di utilizzazione secondo quanto disposto dall'art. 2426 comma 1 punto 2 Codice civile e con il 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.

“Unità Funzionali”

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

- Unità funzionale “Recupero funzionale Marina Fiera”

Tale Unità funzionale accoglie:

- i pontili ricevuti dalla fusione per incorporazione della partecipazione totalitaria di Marina Fiera, il valore netto contabile cui un originario costo storico di euro 3.109, un fondo ammortamento per euro 2.209 mila) ha partecipato ai costi d'esercizio 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 netto contabile di euro 1.634 mila, con un ammortamento al 31.12.2025 di euro 1.634 mila;

L'incremento dell'anno è pari a euro 108 mila costituito da impianti di videosorveglianza e configurazioni varie per la dipendenza della Marina Fiera.

- Unità funzionale “Componenti d'arredo”

Costo storico al 31.12.2025 euro 4.126 mila e fondo ammortamento euro 3.654 mila. L'incremento dell'anno nell'unità funzionale è pari a euro 97 mila, costituiti principalmente dalla fornitura di attrezzatura varia a servizio dell'automazione del parco sculture e pittura sabaudi per la raccolta differenziata (euro 25 mila), nonché interventi vari per 14 mila euro.

- Unità funzionale “Pista di pattinaggio”

Iscritta per un complessivo costo storico al 31.12.2024 di euro 1.591 mila, risulta essere ammortizzata per euro 1.320 mila. L'incremento dell'anno nell'unità funzionale è pari a euro 15 mila ed è rappresentato dallo spostamento e modifica delle porte vetrate sui corridoi. L'unità funzionale ha partecipato ai costi dell'esercizio per euro 27 mila.

- Unità funzionale “Multisala Cinematografica”

Iscritta per un complessivo costo storico al 31.12.2025 di euro 6.092 mila, risulta essere ammortizzata per euro 4.807 mila. L'incremento dell'anno nell'unità funzionale è pari a euro 63 mila ed è rappresentato dall'adeguamento impianto dei rilevatori antincendio e dei fancoil a serbatoi di quelli obsoleti. L'unità funzionale ha partecipato ai costi dell'esercizio per euro 131 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. Nel corso dell'esercizio 2025 per euro 237 mila riferiti alle vetrate scorrevoli, per cui il costo storico al 31.12.2025 ammonta ad euro 18.595 mila ammortizzato per euro 18.595 mila. Il cespite complesso “Nuova Vasca dei Delfini – Adeguamento Via del Mare” è suddiviso in tre diversi sotto-cespiti: Vasci

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

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

**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
VASCA DEI DELFINI						
Opere strutturali	14.002.906	-4.707.070	438.688	5.210	-87.299	4.160
Opere Architettoniche	5.308.689	-1.784.513	119.064	14.550	-33.096	44.249
Impianti termofluidi	1.308.318	-439.790	14.018	2.350	-8.157	2.096
Impianti elettrici e speciali	1.567.468	-526.904	68.540		-9.772	4.251
Impianti acquariologici	2.968.488	-997.856	223.848	24.220	-18.507	5.980
	25.155.869	-8.456.133	864.158	46.330	-156.831	60.736
ADEGUAMENTO VIA DEL MARE						
Adeguamento pontili in muratura	550.967	-185.207	10.920		-3.435	
RISISTEMAZIONE NAUTICA DA DIPORTO						
Adeguamento pontili galleggianti	462.175		8.500		-	
	26.169.011	-8.641.340	883.578	46.330	-160.266	60.736

Il costo storico del grande progetto "Nuova Vasca dei Delfini – Adeguamento Via del Mare" del cespite "Vasca dei Delfini finanziari e dei costi relativi al personale interno, sostenuti durante il periodo di costruzione e fino all'entrata in funzione di schema seguente.

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

	COSTO STORICO DA AMMORTIZZARE AL 31/12/2025	di cui Finanziari capi
VASCA DEI DELFINI	17.751.385	138.
ADEGUAMENTO VIA DEL MARE	373.245	8.87
RISISTEMAZIONE NAUTICA DA DIPORTO	470.675	
	18.595.305	147.

I primi due sotto-cespiti sono entrati in funzione a fine luglio 2013, con la definitiva apertura al pubblico nel mese di agosto. La Nautica è entrata in funzione dal gennaio 2013, nello schema seguente il dettaglio delle quote di ammortamento dell'anno : economico riferito all'anno 2025 in conseguenza dei contributi in c/impianti ricevuti.

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

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

VASCA DEI DELFINI

	COSTO STORICO DA AMMORTIZZARE AL 31 /12/2025	PERCENTUALE DI AMMORTAMENTO ANNUA	QUOTA AMM.TO ANNO 2025	VA 202 /IM
Opere strutturali	9.656.595,00	3%	-291.464	-14%
Opere architettoniche	3.668.943,00	3%	-113.627	-54%
Impianti termofluidi	878.835,00	10%	-327	-44%
Impianti elettrici e speciali	1.103.583,00	10%	-638	-53%
Impianti acquariologici	2.206.173,00	10%	-1.809	-10%
	17.514.129		-407.865	-39%

ADEGUAMENTO VIA DEL MARE

Adeguamento pontili in muratura	373.245	4%	-14.930	-7.5%
RISISTEMAZIONE NAUTICA DA DIPORTO				
Adeguamento pontili galleggianti	470.675	10%	0	0
	18.358.049		-422.795	-40%

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 31.12.2025	Fondo Ammortamento al 31.12.2025	% di ammortamento sul costo storico = F.do / costo storico	quo ann
Nuova vasca dei delfini - Adeguamento Via del Mare	18.595.306	9.792.218	53%	422
Completamento Acquario	2.249.631	1.949.580	87%	45.5
Ricondizionamento Nave Italia	1.183.466	1.183.466	100%	-
Chiatta Piazza del Mare	128.670	128.670	100%	-
Pista di Pattinaggio	1.605.691	1.346.802	84%	26.6
Ristrutturazione Fontana a Velo	217.946	154.906	71%	6.55
Chiatta Polifunzionale (Teatro all'aperto - Piscina)	2.851.971	2.426.492	85%	68.4
Sistemazioni Esterne	164.707	150.952	92%	5.66
Componenti d'arredo	4.126.400	3.654.073	89%	76.5
Multisala cinematografica	6.092.300	4.807.161	79%	131
Nautica da diporto	1.130.967	1.076.113	95%	37.9
Città dei Bambini	3.021.247	821.606	27%	194
Centro Congressi Hall	235.513	235.513	100%	-
Magazzini del Cotone Modulo 1 piano terra - ex Music Store	309.446	275.446	89%	3.12
Galleria Commerciale M.M.V.	308.414	280.869	91%	2.79
Collegamento viario Varco Grazie /Calata Gadda	198.795	190.630	96%	7.95
Risistemazione Edificio Millo Piano Terzo	2.847.559	1.851.908	65%	54.2
Ristrutturazione Porta Siberia	1.826.417	1.621.116	89%	20.2

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

Recupero funzionale Camminamento di Ronda	318.091	283.417	89%	3.14
Ascensore panoramico Millo	590.412	561.460	95%	4.96
Recupero funzionale Centro Congressi	1.054.958	884.991	84%	16.5
Nuova sala cinematografica autosilos	966.476	715.567	74%	21.6
Recupero funzionale Marina Fiera	5.717.713	2.837.595	50%	308
Totale beni complessi	55.742.096	37.230.551		1.45

“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 e i valori al 31.12.25 delle immobilizzazioni. Nel corso del 2022 si era proceduto alla svalutazione del cespite Tendostruttura cespite Spina Servizi è uscito dalla disponibilità di Porto Antico ed è stato demolito per costruire la nuova Casa della Vela. demolizione della Tendostruttura, alla data in cui si scrive il manufatto è stato completamente rimosso.

Descrizione	Valore netto contabile al 31.12.2024	Alienazioni / dismissioni / rettifica in diminuzione contributi c/capitale	Svalutazioni /Storno fondo ammortamento per alienazioni / dismissioni / riclassifiche	Quota ammortamento esercizi
di cui Immobili in area Fiera	86.436	5.158.009	-5.158.009	28.891
Tensostruttura Fiera e oneri accessori	-	5.158.009	-5.158.009	-
Spina servizi Fiera e oneri accessori	-			-
Opere marittime Darsena Fiera	86.437			28.892
Banchina lato nord Fiera	-			-
di cui costruzioni leggere	-			-

La terza categoria è costituita da beni gratuitamente devolvibili al termine della concessione relativi agli “Edifici su beni di edifici del compendio “Darsena”.

La voce “Edifici su beni di terzi” accoglie i lavori edili effettuati sugli edifici insistenti sull’area in concessione; il costo stc 31.12.2025 a euro 2.058 mila e risulta essere ammortizzato per euro 957 mila. Ha partecipato ai costi dell’esercizio per 60 L’incremento dell’anno, pari a euro 177 mila, è rappresentato per 69 mila relativi alla realizzazione di lavori edili per frazionamenti lavori vari eseguiti presso l’acquario.

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

Immobilizzazioni in corso

- Le "Immobilizzazioni in corso" iscritte tra le immobilizzazioni materiali per un costo complessivo di euro 685 mila, sono r
- Lavori di manutenzione straordinaria sul Padiglione dei Cetacei (246 mila euro)
 - Progetto architettonico per evidenziazione ingressi foyer mod. 8 e 10 (9 mila euro)
 - Riqualificazione energetica impianti tecnologici del Centro Congressi (49 mila euro)
 - Impianto di diffusione sonora (16 mila euro)
 - Nuova segnaletica area (112 mila euro)
 - Progettazione architettonica e strutturale inerente la sostituzione del serbatoio interrato di gasolio (58 mila euro)

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

- Sostituzione progressiva porte tagliafuoco (13 mila euro)
- Residuali lavori vari (73 mila euro)

I movimenti delle immobilizzazioni materiali verificatisi nel corso dell'esercizio sono rappresentati nella seguente tabella e 2427 del Codice civile.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

TABELLA 2

MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Descrizione	Valore netto contabile al 31.12.2024	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 31.12.2025
Terreni e fabbricati							
Impianti e macchinario	2.380.109	558.903	99.979	3.125	-3.125	494.582	2.544.409
di cui:							
Impianti	1.022.408	61.041	79.129			250.623	911.955
Impianti Acquario	1.343.497	483.328	20.850			233.120	1.614.555
Macchine d'ufficio elettriche ed elettroniche	14.204	14.534				10.839	17.899
Autocarri	-			3.125	-3.125	-	-
Attrezzature industriali e commerciali	112.359	416.489				163.797	365.051
Altri beni	32.539.950	740.031	46.140	5.163.009	-5.162.821	1.726.741	31.599.191
di cui altri beni:							
Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	20.256					6.861	13.395
Arredamento	30.015	14.865				9.934	34.946
Segnaletica	1.482					684	798
di cui beni su area in concessione :							
Nuova vasca dei delfini - Adeguamento Via del Mare	8.988.626	218.379	18.878			422.795	8.803.088
Completamento Acquario	345.637					45.586	300.051
Pista di Pattinaggio	270.046	15.460				26.617	258.889
Ristrutturazione Fontana a Velo	69.578					6.538	63.040
Chiatta Polifunzionale (Teatro all'aperto - Piscina)	493.903					68.424	425.479
Sistemazioni Esterne	19.444					5.689	13.755
Componenti d'arredo	451.394	97.239				76.306	472.327
Multisala cinematografica	1.353.166	63.131		5.000	-5.000	131.158	1.285.139

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

Nautica da diporto	92.823					37.969	54.854
Città dei Bambini	2.353.570	36.052	4.680			194.661	2.199.641
Magazzini del Cotone							
Modulo 1 piano terra - ex Music Store	37.122					3.122	34.000
Galleria Commerciale M.M.V.	30.336					2.791	27.545
Collegamento viario Varco Grazie/Calata Gadda	16.116					7.951	8.165
Risistemazione Edificio Millo Piano Terzo	1.031.745	18.129				54.223	995.651
Ristrutturazione Porta Siberia	211.868	13.731				20.298	205.301
Recupero funzionale Camminamento di Ronda	37.819					3.145	34.674
Ascensore panoramico Millo	33.915					4.963	28.952
Recupero funzionale Centro Congressi	186.940					16.973	169.967
Nuova sala cinematografica autosilos	272.598					21.689	250.909
Recupero funzionale Marina Fiera	3.080.938	101.621	6.582		188	308.835	2.880.118
di cui Attrezzature industriali (pontili ex Marina Fiera)	900.000					150.000	750.000
di cui Banchina F	1.633.880					71.211	1.562.669
di cui Immobili in area Fiera	86.436			5.158.009	-5.158.009	28.891	57.545
Tensostruttura Fiera e oneri accessori	-			5.158.009	-5.158.009	-	-
Opere marittime Darsena Fiera	86.437					28.892	57.545
di cui beni beni gratuitamente devolvibili :							
Edifici su beni di terzi	983.430	161.424	16.000			60.092	1.100.762
di cui Edifici in area Porto Antico	614.908	53.784	16.000			42.300	642.392
di cui Edifici su Acquario	368.522	107.640				17.792	458.370
Casa della Musica	2.900.446					38.673	2.861.773
Centro Civico	316.478					4.219	312.259
Edificio Caffa	5.405.545					72.074	5.333.471
Edificio Metelino	3.365.283					44.870	3.320.413
Edificio Tabarca	52.994					709	52.285
Immobilizzazioni in corso e acconti	575.631	316.688	-206.947				685.372
Arrotondamenti	-1					2	

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

Totale	35.608.048	2.032.111	-	5.166.134	-5.165.946	2.385.122	35.194.02
--------	------------	-----------	---	-----------	------------	-----------	-----------

Immobilizzazioni finanziarie

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 2025	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	Patrimonio Netto	Utile dell'esercizio	quota di possesso	Valore a Bilancio
Genova Floralties in liquidazione	Genova, Piazzale J.F. Kennedy 1	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 il prestigioso sito 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.

Non si sono verificate variazioni:

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in altre imprese	Totale partecipazioni
Valore di fine esercizio 2021 = Valore di fine esercizio 2024	150.000	100	150.100
Acquisizioni dell'esercizio 2025			0
Decrementi dell'esercizio 2025			0
Valore di fine esercizio 2025	150.000	100	150.100

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

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 3.689 mila di cui euro 1.175 mila per interessi maturati dalla data del 30.04.2007 al 31.12.2025 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 “PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE, CONTENZIOSI AGGIORNAMENTI – PROGETTO”. 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, nel 2024 la Società ha incrementato il credito Vs. Alta Ponte Parodi dell’importo di euro 3.052 mila; tuttavia, essendo intervenuta nel corso del 2025 la conciliazione con l’agenzia delle Entrate tale credito si è ridotto della parte eccedente la conciliazione (euro 2.262 mila).

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 2024	6.627.063
incremento anno 2025	113.644
decremento anno 2025	-2.261.242
Valore di fine esercizio 2025	4.479.465
Quota scadente oltre l'esercizio	4.479.465

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

Rimanenze

Alla data del 31.12.2025 non risultano rimanenze di magazzino, interamente svalutato nel corso del 2023.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

Descrizione	Valore al 31.12.2024	Situazione al 31.12.2025		Svalutazioni (totale fondo al 31.12.2025)	Variazioni Valore	
		Valore al lordo delle svalutazioni al 31.12.2025			al 31.12.2025	
Crediti v/ clienti Italia	3.020.805	5.666.323		1.745.528	899.990	3.920.795
Crediti v/ clienti estero	-24.394	36.425		11.101	49.718	25.324
Clienti c/ fatture da emettere	1.416.530	2.835.557		589.692	829.335	2.245.865
Totale	4.412.941	8.538.305		2.346.321	1.779.043	6.191.984

I “Crediti Vs. clienti entro l’esercizio successivo” registrano un incremento di euro 1.779 mila rispetto all’anno precedente, dovuto sostanzialmente ad un aumento del volume d’affari.

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 31.12.2025 a euro 2.346 mila.

TABELLA 3 - bis
CREDITI V/ CLIENTI
ESIGIBILI OLTRE ESERCIZIO
SUCCESSIVO

Descrizione	Valore al 31.12.2024	Situazione al 31.12.2025		Svalutazioni (totale fondo al 31.12.2025)	Variazioni	Valore al 31.12.2025
		Valore al lordo delle svalutazioni al 31.12.2025				
Crediti v/ clienti Italia	104.465	-			-104.465,00	-
Clienti c/ fatture da emettere	42.752	-			-42.752,00	-
Totale	147.217	-		-	-147.217,00	-

I “Crediti Vs. clienti oltre l’esercizio successivo” hanno subito una variazione negativa per il totale di quanto rilevato negli anni precedenti.

Si dà evidenza che non vi sono tra i “Crediti oltre l’esercizio successivo” scadenze oltre i 5 anni; infatti, l’ultima rata del credito verso Costa Edutainment avrà scadenza luglio 2026, ossia entro l’esercizio successivo.

Crediti verso Controllanti

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

- 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 1.146 mila),
- da crediti per gli extra costi sostenuti per Euroflora per l’approntamento delle aree non idonee ad ospitare la manifestazione (euro 122 mila),
- da crediti per lavori eseguiti per conto della Controllante e per crediti relativo al rimborso oneri sostenuti per cantieri Waterfront di Levante (euro 95 mila),
- da crediti per personale distaccato presso il Socio (euro 22 mila),
- da crediti per contributi in conto esercizio relativi ad annualità passate (euro 6 mila)

TABELLA 4
CREDITI V/ CONTROLLANTE

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

Descrizione	Valore	Situazione al 31.12.2025	Svalutazioni (totale fondo al 31.12.2025)	Variazioni	Valore al 31.12.2025
		Valore al lordo delle svalutazioni al 31.12.2025			
Crediti Vs. controllante - entro l'esercizio	1.907.620	1.405.666	15.000	-516.954	1.390.666
di cui estratto da Crediti Vs. cliente	635.810	462.447		-173.363	462.447
di cui estratto da Fatture (Note di credito) da emettere	769.442	855.938	15.000	71.496	840.938
di cui estratto da Crediti per lavori eseguiti per conto della Controllante e rimborso oneri sostenuti per cantieri Waterfront di Levante	496.255	81.168	0	-415.087	81.168
di cui estratto da Crediti per contributi in conto esercizio	6.113	6.113		0	6.113
Totale	1.907.620	1.405.666	15.000	-516.954	1.390.666

Tutte le partite sono state riconciliate.
Tale riconciliazione, sopravvenuta rispetto all'originale approvazione del progetto di Bilancio da parte dell'organo amministrativo (12.05) e antecedente rispetto alla convocazione dell'Assemblea ordinaria (29.06) ha determinato la rielaborazione del presente documento ed il conseguente rinvio dell'Assemblea.

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	Situazione al 31.12.2025	Svalutazioni (totale fondo al 31.12.2025)	Variazioni	Valore al 31.12.2025
		Valore al lordo delle svalutazioni al 31.12.2025			
Crediti Vs. imprese sottoposte al controllo della controllante - entro l'esercizio	7	820	-	813	820
di cui estratto da Crediti Vs. clienti	7	820	-	813	820
di cui estratto da Fatture da emettere	-	-		-	-
Totale	7	820	-	813	820

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

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, ecobonus 65%, oltre al credito per l'imposta conciliata relativa all'imposta di registro di Ponte Parodi. I crediti oltre l'esercizio pari a euro 587 mila, rappresentati dalle quote di bonus compensabili negli esercizi successivi, sono stati rettificati di un costo ammortizzato per un importo complessivo di euro 17 mila.

TABELLA 5

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

CREDITI TRIBUTARI

Descrizione	Valore al 31.12.2024	Situazione al 31.12.2025	
		Valore al 31.12.2025	Variazioni
Erario c/ ritenute IRES	30.453	5.042	-25.411
Erario c/ IVA	5.794	-	-5.794
Iva differita	3.232	-	-3.232
Crediti Vs. Erario per imposte e bonus vari	657.294	2.234.413	1.577.119
di cui oltre l'esercizio	399.222	586.501	187.279
Totale	696.773	2.239.455	1.542.682

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,
- dalla quota relativa allo sfasamento temporale nel pagamento dei compensi agli amministratori,
- dell'accantonamenti ai rischi legali relativi ai progetti Ponte Parodi, contenzioso Vasca dei delfini,
- dell'accantonamenti ai fondi rischi contrattuali e di ristrutturazione aziendale,
- dell'accantonamento al fondo rischio soccombenza contenziosi fiscali,
- dell'accantonamento al fondo Demolizione Tendostruttura,
- 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, dal 2023, viste le interlocuzioni con l'Agenzia delle Entrate, per la partita relativa all'imposta di registro; si era ritenuto coerente appostare il credito per l'imposta anticipata per l'avviso di liquidazione per l'imposta di registro. Quest'anno a seguito della conciliazione tale credito è stato rilasciato a imposte anticipate (euro 638 mila).

TABELLA 6
CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE

Descrizione	Valore al 31.12.2024	Situazione al 31.12.2025	
		Valore al 31.12.2025	Variazioni
Imposte anticipate	1.384.649	1.021.150	-363.499
di cui oltre l'esercizio	1.131.912	535.906	-596.006
Attività per imposte di riallineamento	14.968	14.643	-325
di cui oltre l'esercizio	14.968	14.643	-325
Totale	1.399.617	1.035.793	-363.824

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

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 2024	1.384.649
Variazioni in diminuzione dell'esercizio in corso - imposte su f.do spese legali grandi progetti	-23.705
Variazioni in diminuzione dell'esercizio in corso per imposte residue sul fondo manutenzione Banchina A	-147
Variazioni in diminuzione dell'esercizio in corso - imposte su differimento su deducibilità Avviamento	-3.026
Variazioni in aumento dell'esercizio in corso - imposte su compensi non pagati agli amministratori nell'anno	6.570
Variazioni in diminuzione dell'esercizio in corso - imposte su compensi pagati agli amministratori di competenza esercizi precedenti	-175
Variazioni in aumento dell'esercizio in corso - imposte su accantonamento rischi contrattuali anno 2025	13.960
Variazioni in diminuzione dell'esercizio in corso - imposte su quota imposta di registro conciliata	-638.477
Variazioni in aumento dell'esercizio in corso - imposte su quota accantonamento Demolizione Tendostruttura	204.107
Variazioni in aumento dell'esercizio in corso - imposte su quota rischio soccombenza contenziosi fiscali	77.394
Valore di fine esercizio 2025	1.021.150
di cui entro l'esercizio	485.244
di cui oltre l'esercizio	535.906

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 31.12.2024	Situazione al 31.12.2025	
		Valore al 31.12.2025	Variazioni
Crediti diversi Vs. terzi	22.765	32.934	10.169
Anticipi al personale	6.277	4.558	-1.719
Anticipi a fornitori	1.350	1.275	-75
Crediti per contributi	-	2.519	2.519
Depositi cauzionali	3.000	6.126	3.126
Crediti Vs. INAIL	303	5.426	5.123
Crediti Vs. INPS e altri enti previdenziali	8.447	8.447	-
Totale	42.142	61.285	19.143

I valori al 31.12.2025 sono in linea rispetto all'esercizio precedente.

TABELLA 7 - bis
CREDITI V/ ALTRI
ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO
SUCCESSIVO

Situazione al 31.12.2024

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

Descrizione	Valore al 31.12.2024	Valore al 31.12.2024	Variazioni
Depositi cauzionali	83.632	83.632	-
Anticipi a fornitori	3.896	3.896	-
Totale	87.528	87.528	-

Disponibilità liquide

Disponibilità liquide

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

Disponibilità liquide

	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2025	Variazione
Depositi bancari			
C/c postali	754	498	-256
C/c ordinari	9.394.119	9.287.659	-106.460
	9.394.873	9.288.157	-106.716
Danaro e valori in cassa			
	52.954	54.498	1.544
	9.447.827	9.342.655	-105.172

Ratei e risconti attivi

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 31.12.2024		Valore al 31.12.2025		Variazioni	
	parziali	totali	parziali	totali	parziali	totali
Risconti attivi:						
* Imposta di registro su concessioni + imposte sostitutive mutuo e spese accessorie	164.186		161.420		-2.766	
di cui su Casa della Musica e Centro Civico 2026-2099 (anno iscrizione: 2007)	137.188		135.357		-1.831	
di cui su parcheggio Mercanzia 2026-2099 (anno iscrizione: 2008)	22.845		22.541		-304	
di cui su concessione specchio acqueo	1.798		1.199		-599	
di cui su concessione Darsena Comunale	2.355		2.323		-32	
* Allacciamento Enel 2026-2050 (anno iscrizione: 2001)	108.854		104.667		-4.187	
* Canone Area Darsena competenza 2026 - 2099 (anno iscrizione: 2000)	1.700.230		1.677.560		-22.670	
* Canone Parcheggio Mercanzia competenza 2026 - 2099 (anno iscrizione: 2008)	1.001.179		987.830		-13.349	
* Altri (entro 5 anni)	510.983		190.764		-320.219	

v.2.14.5	PORTO ANTICO DI GENOVA SPA		
Totale risconti attivi	3.485.431	3.122.241	-363.190
di cui quote entro 5 anni	724.634	403.815	-320.819
di cui quote oltre i 5 anni	2.760.797	2.718.426	-42.371
Totale ratei e risconti attivi	3.485.431	3.122.241	-363.190

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Variazioni del Patrimonio Netto	Capitale Sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva in sospensione di'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'eserciz (perdita d'eserciz
Ala 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
Destinazione del risultato dell'esercizio 2023									-243.202
- a Riserva Legale				12.160					
- a Utili Portati a nuovo					231.041				
sottoscrizione aumento di capitale									
- arrotondamenti					-6				
Risultato dell' esercizio 2024									279.438
Ala 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
Destinazione del risultato dell'esercizio 2024									-279.438
- a Riserva Legale				13.972					
- a Utili Portati a nuovo					265.466				
sottoscrizione aumento di capitale									
- arrotondamenti					14				
Risultato dell'									

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

esercizio 2025									694.868
Alla chiusura dell'esercizio corrente - 31.12.2025	16.172.414	3.167.393	526.056	335.313	2.803.671	100.000	117.183	146.981	694.868

Capitale sociale

Il Capitale Sociale alla data del 31.12.2025 risulta essere così composto:

.	N° azioni	Capitale Sociale al 31.12.2025	%
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 = Saldo al 31.12.2025	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

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

1.100 mila euro di capitale.

Alla data del 31.12.2025 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 31.12.2025 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 31.12.2025 ammonta a Euro 335 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"

Saldo al 31.12.2023	309.181
5% dell'Utile d'esercizio anno 2023	12.160
Saldo al 31.12.2024	321.341
5% dell'Utile d'esercizio anno 2024	13.972
Saldo al 31.12.2025	335.313

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 2.803 mila alla data del 31.12.2025 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 31.12.2023	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
95% dell'Utile d'esercizio anno 2023	265.466
arrotondamento all'unità di Euro	14
Saldo al 31.12.2025	2.803.671

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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.)

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
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	335.313	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	2.803.671	A, B, C	2.803.671		
Totale	23.369.011	-	6.218.045	-	-
Quota non distribuibile					
Residua quota distribuibile			6.218.045		
(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci					

Fondi per rischi e oneri

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 1.175 mila), maggiorato dell’importo conciliato per l’imposta di registro per euro 791 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 3.852 mila euro, rilasciando, confortata da parere legale all’uopo, euro 701 mila considerati sovrabbondanti a seguito della conciliazione concordata con l’Agenzia delle Entrate come meglio descritto in Relazione sulla Gestione al paragrafo PONTE PARODI del capitolo PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE, CONTENZIONI, AGGIORNAMENTI;
 - 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 31.12.2025 ha un valore residuo di euro 936 mila, considerato congruo con sufficiente ragionevolezza a fronte delle criticità esposte in Relazione sulla Gestione nel paragrafo relativo a INFORMAZIONI RELATIVE ALLA CONTINUITA’ 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 99 mila per spese legali e tecniche sul contenzioso 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, 2024 e ancora nel 2025 a seguito di contestazioni ricevute per l’applicazione dell’incremento ISTAT (euro 58 mila).
 - al fondo Contenziosi legali ricevuto a seguito dell’incorporazione di Marina Fiera acceso per euro 10 mila.
 - al fondo per Ristrutturazioni aziendali, iscritto nel 2024, pari a euro 346 mila,
 - nel corso dell’esercizio si è provveduto ad iscrivere un fondo “Rischio soccombenza contenziosi fiscali” pari a euro

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

322 mila.

Formazione del "Fondo per rischi ed oneri"

Rischio operazione "Ponte Parodi"

Saldo al 31.12.2024	11.178.722
incremento anno 2025	113.644
utilizzi / smobilizzi anno 2025	-2.961.387
Saldo al 31.12.2025	8.330.979

Rischio "Progetti in corso"

Saldo al 31.12.2024	1.034.910
utilizzi anno 2025	-98.771
Saldo al 31.12.2025	936.139

Rischio "Contenziosi contrattuali"

Saldo al 31.12.2024	1.105.337
incremento anno 2025	58.166
Saldo al 31.12.2025	1.163.503

Rischio "Contenziosi legali Marina Fiera"

Saldo al 31.12.2025	9.847
---------------------	-------

Rischio "Ristrutturazione aziendale"

Saldo al 31.12.2025	345.757
---------------------	---------

Rischio "Soccombenza contenziosi fiscali"

Incremento e Saldo al 31.12.2025	322.477
----------------------------------	---------

Totale fondo rischi al 31.12.2025	11.108.702
-----------------------------------	------------

• al "Fondo per oneri manutentivi":

- iscritto con il conferimento del ramo d'azienda Fiera accoglie i residui oneri relativi alla manutenzione programmate sulla Banchina A della Marina Fiera. Nel corso dell'esercizio il fondo è stato decrementato per costi realizzati pari a 29 mila e definitivamente smobilizzato per i residui 2 mila euro. Il fondo è estinto alla data del 31.12.2025.

• 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. Nell'esercizio in corso è stato utilizzato per euro 3 mila per spese legali. Il fondo è congruo, e alla data del 31.12.2025 ammonta a euro 105 mila.

• al "Fondo Demolizione Tendostruttura":

- iscritto nel corso del 2025 per euro 859 mila accoglie gli oneri di demolizione del manufatto.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

	Saldo al	Saldo al	Variazioni
--	----------	----------	------------

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

ANNO	01.01	31.12	Incrementi	Decrementi
2024	1.603.470	1.584.467	120.908	139.911
2025	1.584.467	1.676.476	129.486	37.478

I decrementi sono rappresentati da quanto liquidato per anticipi ai dipendenti e per i pensionamenti dell'anno (n. 1 risorse). Gli incrementi sono determinati per euro 129 mila dall'accantonamento netto dell'anno in corso.

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

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 2025 e da spese ed interessi da liquidare;
- debiti "esigibili oltre l'esercizio successivo" per l'ammontare dei mutui e finanziamenti contratti negli anni di cui:

residui euro 3.735 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 563 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 695 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 dallo Stato, avrà scadenza il 31.12.2027. Non si registrano quote esigibili oltre 5 anni;

residui euro 1.855 mila (finanziamento di nominali euro 1.917 mila) iscritto al costo ammortizzato acceso, nel dicembre 2025, verso Banca d'Alba quale prima tranche erogata sul finanziamento a 10 anni di complessivi euro 10.000 mila. Finanziamento che vede l'erogazione a Stati di Avanzamento Lavori nel periodo di preammortamento previsto sino al 30.11.2027 e il rimborso nei successivi 8 anni. Tale finanziamento è garantito, dalla cessione di crediti Vs Clienti immobiliari di primaria importanza. Le quote esigibili oltre i 5 anni relativi alla prima tranche ammontano a euro 1.270 mila;

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

residui euro 2.580 mila (finanziamento di nominali euro 2.684 mila) iscritto al costo ammortizzato, acceso, nel dicembre 2025, verso Iccrea Banca quale prima tranche erogata sul finanziamento a 10 anni di complessivi euro 14.000 mila. Finanziamento che vede l'erogazione a Stati di Avanzamento Lavori nel periodo di preammortamento previsto sino al 30.11.2027 e il rimborso nei successivi 8 anni. Tale finanziamento è garantito, dalla cessione di crediti Vs Clienti immobiliari di primaria importanza. Le quote esigibili oltre i 5 anni relativi alla prima tranche ammontano a euro 1.763 mila.

I debiti a medio lungo termine sono stati espressi al netto delle quote di capitale che saranno rimborsate nell'esercizio 2025, iscritte tra i debiti verso Banche scadenti entro l'esercizio successivo.

Debiti verso banche

	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2025	Variazione
esigibili entro l'esercizio successivo			
conto correnti a breve		2.152	2.152
quote capitale mutui esigibili entro l'esercizio successivo	3.225.358	3.272.586	47.228
entro l'esercizio			
esigibili oltre l'esercizio successivo			
mutui / finanziamenti a medio termine	8.298.532	9.427.129	1.128.597
	11.523.890	12.701.867	1.177.977

Debiti verso fornitori

I "Debiti Vs. fornitori" sono evidenziati nella tabella 9. La Società non ha debiti Vs. fornitori oltre l'esercizio. La Società non ha debiti Vs. fornitori oltre i 5 anni.

TABELLA 9

DEBITI V/ FORNITORI

ESIGIBILI ENTRO ESERCIZIO SUCCESSIVO

Descrizione	Valore al 31.12.2024	Situazione al 31.12.2025	
		Valore al 31.12.2025	Variazioni
Debiti v/fornitori entro l'esercizio successivo	2.390.197	4.237.946	1.847.749
di cui Vs. soggetti esteri	14.744	3.049	-11.695
Fornitori c/fatture da ricevere entro l'esercizio successivo	2.643.634	4.024.858	1.381.224
Totale	5.033.831	8.262.804	3.228.973

Debiti verso controllanti

I "Debiti Vs. controllante" Comune di Genova ammontano a euro 840 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 e i 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**

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

Descrizione	Valore al 31.12.2024	Situazione al 31.12.2025	
		Valore al 31.12.2025	Variazioni
Debiti v/controllante	474.960	839.939	364.979
di cui per Debiti Vs. Fornitori	125.044	162.685	37.641
di cui c/fatture da ricevere	349.917	677.254	327.337
Totale	474.960	839.939	364.979

Debiti verso imprese controllate dalla controllante

Al 31.12.2025 la Società ha “Debiti Vs. imprese controllate dalla controllante” entro l’esercizio per euro 2.094 mila (tabella 9-ter), rappresentati da fatture ricevute e da ricevere per servizi resi da Società del gruppo Comune di Genova o comunque da esso controllate.

TABELLA 9 - ter
DEBITI V/ IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DELLA
CONTROLLANTE
ESIGIBILI ENTRO L'ESERCIZIO SUCCESSIVO

Descrizione	Valore al 31.12.2024	Situazione al 31.12.2025	
		Valore al 31.12.2025	Variazioni
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	1.768.364	2.094.198	325.834
di cui per Debiti Vs. Fornitori	35.935	813.465	777.530
di cui c/fatture da ricevere	1.732.429	1.280.734	-451.695
Totale	1.768.364	2.094.198	325.834

Debiti tributari

I “Debiti Tributari” sono evidenziati nella tabella 10.

La posta è rappresentata dai debiti Vs. l’Erario (euro 292 mila), principalmente così composti:

- a) debiti derivanti dalle ritenute alla fonte sui redditi di lavoro dipendente e autonomo per euro 111 mila;
- b) debiti vs. Erario per IVA relativa alla liquidazione di dicembre (euro 152 mila).

Si segnala tra le variazioni l’estinzione del debito relativo all’avviso di liquidazione dell’imposta di registro per le aree di Ponte Parodi di euro 3.051 mila oggetto della conciliazione di cui si è dato ampia disamina in Relazione sulla Gestione.

TABELLA 10
DEBITI TRIBUTARI
ESIGIBILI ENTRO ESERCIZIO
SUCCESSIVO

Descrizione	Valore al	Situazione al 31.12.2025	
		Valore	Variazioni

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

	31.12.2024	al 31.12.2025	
Erario c/ ritenute IRPEF	88.770	111.811	23.041
Debiti Vs Erario per IVA	76.018	151.849	75.831
Debiti per imposte sul reddito	8.268	-	-8.268
Debiti tributari diversi	3.079.649	28.320	-3.051.329
Totale	3.252.705	291.980	-2.960.725

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 31.12.2024	Situazione al 31.12.2025 Valore al 31.12.2025	Variazioni
Debiti per contributi INPS, INAIL, fondo giornalisti	183.215	216.766	33.551
Debiti per contributi dirigenti	18.589	19.070	481
Debiti Vs. fondo integrativo	7.720	8.387	667
Debiti per ritenute previdenziali collaboratori	4.926	-	-4.926
Totale	214.450	244.223	29.773

Altri debiti

Tra gli “Altri debiti” esigibili entro l’esercizio successivo sono compresi tra gli altri quelli verso il personale dipendente per le competenze di ferie e permessi non goduti, straordinari, ratei di 14[^] mensilità, recupero banca ore per straordinari e per la retribuzione relativa al mese di dicembre pagata nel mese di gennaio 2026 (euro 283 mila), da segnalare l’incremento registrato nei debiti diversi Vs altri in cui si è iscritto il debito nei confronti di Autorità Portuale per l’imposta da questa pagata pro quota per l’avviso di liquidazione dell’imposta di registro di Ponte Parodi e non ricevuta a rimborso da Agenzia delle Entrate (euro 519 mila euro).

Tra quelli esigibili oltre l’esercizio successivo, sono comprese le cauzioni in contanti da conduttori, a garanzia dell’esatta osservanza degli impegni contrattuali (euro 332 mila) e gli interessi sulle stesse maturati (euro 63 mila).

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

TABELLA 12
ALTRI DEBITI
ESIGIBILI ENTRO ESERCIZIO SUCCESSIVO

Descrizione	Valore al 31.12.2024	Situazione al 31.12.2025 Valore al 31.12.2025	Variazioni
Anticipi da clienti	107.538	114.062	6.524
Ritenute sindacali	659	2.871	2.212

v.2.14.5 PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

Debiti v/ personale	298.559	282.984	-15.575
Debiti diversi Vs. fornitori	7.790	399	-7.391
Debiti v/sindaci	70.199	92.737	22.538
Debiti Vs. amministratori	32.339	55.621	23.282
Debiti diversi Vs altri	1.411	521.484	520.073
Totale	518.495	1.070.158	551.663

TABELLA 13
ALTRI DEBITI
ESIGIBILI OLTRE ESERCIZIO
SUCCESSIVO

Descrizione	Situazione al 31.12.2025		
	Valore al 31.12.2024	Valore al 31.12.2025	Variazioni
Cauzioni conduttori	317.746	331.576	13.830
Interessi su cauzioni	56.660	63.222	6.562
Totale	374.406	394.798	20.392

Ratei e risconti passivi

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 31.12.2024		Valore 31.12.2025		Variazioni	
	parziali	totali	parziali	totali	parziali	totali
Risconti Passivi:						
* Quota corrispettivo Vecchia Darsena (2021-2099) (anno iscrizione: 2001)	10.385.116		10.246.647		-138.469	
* Canoni utilizzo cavidotti Enel (2021-2050) (anno iscrizione: 2004)	108.854		104.667		-4.187	
* Ricavi esercizio successivo	400.406		417.671		17.265	
* Canoni utilizzo cavidotti diversi	37.739		36.137		-1.602	
* Contributi c/capitale Museo del Mare (anno iscrizione: 2007)	79.354		79.354		0	
Totale risconti passivi		11.011.469		10.884.476		-126.993
di cui quote entro 5 anni		1.025.700		1.218.309		192.609
di cui quote oltre i 5 anni		9.954.681		9.666.167		-288.514
Totale ratei e risconti passivi		11.011.469		10.884.476		-126.993

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

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 31.12.2024	Situazione al 31.12.2025	Variazioni
		Valore al 31.12.2025	
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'Autorita' Portuale	406.637	406.637	0
Polizza fideiussoria assicurativa a garanzia del pagamento dei canoni dell'area demaniale presso quartire fieristico Darsena Piccola	285.000	285.000	0
Polizza fideiussoria assicurativa a garanzia del pagamento dei canoni dell'area demaniale presso quartire 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	1.217.990	1.217.990	0

Passività potenziali

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

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Conto Economico

Valore della Produzione

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

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).

Rispetto all'esercizio precedente si può notare come l'attività fieristica abbia aumentato il volume d'affari per effetto della manifestazione Euroflora tenutasi nelle aree del Waterfront di Levante dal 23.04.2025 al 04.05.2025.

I "ricavi delle vendite e delle prestazioni" hanno registrato complessivamente un aumento di 4.612 mila euro rispetto all'esercizio precedente, di cui euro 4.452 mila da imputarsi alla suddetta manifestazione.

A seguire il dettaglio delle variazioni registrate nei settori in cui opera la Società:

- settore immobiliare: si registra una diminuzione in termini complessivi del 3%. Tuttavia, se si esclude la diminuzione dell'affitto d'azienda dovuto esclusivamente a dinamiche contrattuali legate al canone percepito per il Padiglione dei Cetacei, si registra una sostanziale tenuta degli altri ricavi immobiliari segno di una piena occupazione.
 - settore parcheggi: si registra un incremento dei corrispettivi di sosta del 14% pari a euro 367 mila;
 - settore congressuale e manifestazioni: si registra un importante incremento di ricavi del 40% pari a complessivi euro 927 mila;
 - divisione fieristica: il fatturato accoglie per euro 4.452 milioni i ricavi afferenti alla manifestazione Euroflora che come ampiamente descritto ha impegnato la struttura in modo significativo per i primi mesi dell'anno, comprimendo inevitabilmente il fatturato degli altri eventi fieristici accolti nel Padiglione Blu che registrano complessivamente una diminuzione del 27% rispetto all'anno precedente.
 - divisione darsena ex Fiera: si registra un aumento del 5% del fatturato, dovuto all'attenta gestione del cabotaggio delle imbarcazioni accolte e ad una revisione delle tariffe applicate ai nuovi clienti.
- Nella tabella sottostante sono espresse le variazioni analitiche.

TABELLA 17

RICAVI DELLE VENDITE E
DELLE PRESTAZIONI

Descrizione	Valore al 31.12.2024	Situazione al 31.12.2025	
		Valore al 31.12.2025	Variazioni
Gestione Immobiliare			
Area Porto Antico			
Fitti attivi area Porto Antico	4.562.944	4.584.577	21.633
Affitto d'azienda	5.330.545	4.907.600	-422.945
Recupero consumi energia elettrica/gas metano/acqua	1.387.040	1.196.729	-190.311
Recupero oneri accessori conduttori	961.415	979.865	18.450
Recuperi e rimborsi diversi	173.161	221.119	47.958
Area Darsena Comunale			

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

Fitti attivi area Darsena	207.332	222.333	15.001
Area Ponte Parodi			
Fitti attivi area Ponte Parodi	67.267	157.562	90.295
Gestione Parcheggi Area Porto Antico			
Ricavi gestione diretta parcheggi	2.673.192	3.040.172	366.980
Gestione Centro Congressi e Manifestazioni			
Locazioni spazi e sale per convegni	840.774	971.756	130.982
Locazione aree esterne per convegni	6.600	900	-5.700
Locazioni spazi e sale per manifestazioni	215.009	190.409	-24.600
Locazione aree esterne per manifestazioni e corrispettivi diretti	275.267	310.104	34.837
Sponsorizzazioni manifestazioni	41.077	102.622	61.545
Recupero di costi diretti per convegni e manifestazioni	962.748	1.692.372	729.624
di cui per convegni	947.688	1.675.282	727.594
di cui per manifestazioni	15.060	17.090	2.030
Divisione fieristica e Darsena ex Fiera			
Ricavi gestione diretta attività fieristica	1.729.876	4.660.886	2.931.010
Sponsorizzazioni attività fieristica	13.000	1.060.130	1.047.130
Ricavi gestione diretta Darsena Fiera	1.063.715	1.121.240	57.525
Ricavi da subconcessione aree ed immobili	151.289	80.175	-71.114
Ricavi per oneri manutentivi Padiglione B	680.362	460.659	-219.703
Recuperi e rimborsi diversi	41.590	35.360	-6.230
Totale	21.384.203	25.996.570	4.612.367

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Altri ricavi e proventi

Le principali voci accolte nell'esercizio chiuso al 31.12.2025 sono:

a) contributi in conto esercizio:

- che riflettono una flessione negativa per euro 25 mila;

b) altri ricavi e proventi, di cui fanno parte:

- sopravvenienze attive, tra le quali si segnala quella relativa alla conciliazione dell'imposta di registro dell'area Ponte Parodi avvenuta nel corso dell'esercizio con l'Agenzia delle Entrate (euro 2.261 mila), quella relativa ai maggiori ricavi per canoni per la concessione dell'area di Ponte Parodi, iscritti tra i credit Vs AltaPonteParodi corrispondenti a quelli registrati nelle sopravvenienze passive richiesti da Autorità Portuale relativi a esercizi precedenti per euro 424 mila, lo storno del fondo svalutazione Tendostruttura iscritto nel 2022 e realizzatosi nell'anno (euro 183 mila), altre relative a maggiori ricavi (376 mila) e a insussistenze di passività (euro 364 mila),
- il valore dei risarcimenti danni di singoli sinistri oggetto di indennizzo sia da parte delle compagnie assicurative sia da parte di terzi. Si rileva il risarcimento assicurativo incassato a ristoro del danno provocato dall'incendio che ha danneggiato il tetto dei Magazzini del Cotone al Porto Antico di Genova il 19 gennaio 2025, che ha visto coinvolti un ristorante e il cinema (euro 837 mila),
- lo smobilizzo fondi rischi per il rilascio della quota sovrabbondante del fondo rischi imposta di registro Ponte Parodi ricalcolato alla luce della conciliazione avvenuta nel corso dell'anno e supportati da parere legale in merito,
- gli altri ricavi e proventi sono costituiti dal recupero dei costi per distacco di personale c/o aziende terze,
- plusvalenze da alienazioni, penalità contrattuali e arrotondamenti.

TABELLA 18

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

ALTRI RICAVI E
PROVENTI

Descrizione	Valore al 31.12.2024	Situazione al 31.12.2025	
		Valore al 31.12.2025	Variazioni
Altri Contributi c/esercizio	117.734	91.818	-25.916
Contributi c/esercizio	117.734	91.818	-25.916
Penalità contrattuali	2.000	400	-1.600
Risarcimenti danni	56.210	943.782	887.572
Altri ricavi e proventi	157.344	178.426	21.082
Smobilizzo fondi rischi	374.511	702.341	327.830
Sopravvenienze attive ordinarie	373.644	3.608.339	3.234.695
Plusvalenze patrimoniali ordinarie	4	150	146
Sopravvenienze attive straordinarie	256	-	-256
Arrotondamenti attivi	341	44	-297
Totale	1.082.044	5.525.300	4.443.256

Costi della produzione

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) e ai materiali necessari alla realizzazione della manifestazione Euroflora (torba, sabbia, prato erboso, lapillo, allestimenti temporanei ecc.).

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 31.12.2024	Situazione al 31.12.2025	
		Valore al 31.12.2025	Variazioni
Materiali di consumo c/acquisti	168.961	1.370.763	1.201.802
di cui struttura Porto Antico e area	21.586	25.507	3.921
di cui manifestazioni	26.924	38.318	11.394
di cui convegni	31.090	61.367	30.277
di cui gestione diretta parcheggi	8.876	8.108	-768
carburante	37	4.856	4.819
di cui per gestione diretta divisione fieristica e darsena ex fiera	80.448	1.232.607	1.152.159
Totale	168.961	1.370.763	1.201.802

Costi per servizi

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

I costi per servizi sono dettagliati nella tabella 20 e subiscono un incremento pari a euro 7.350 mila.

La principale differenza è dovuta ad un aumento delle prestazioni diverse sulla gestione Convegni e manifestazioni e settore fieristico.

Di queste voci si dà maggiore dettaglio nella tabella allegata, considerando la straordinarietà dell'esercizio corrente che ha visto la società impegnata nell'evento florovivaistico internazionale che si tiene ogni 3 anni:

TABELLA 20
COSTI PER
SERVIZI

Descrizione	Valore al 31.12.2024	Situazione al 31.12.2025	
		Valore al 31.12.2025	Variazioni
Compensi e rimborsi spese Consiglieri	37.927	41.466	3.539
Compensi e rimborsi Sindaci e Società di Revisione	57.305	65.950	8.645
Consulenza amministrativa	103.979	103.162	-817
Consulenze legali	67.595	46.800	-20.795
Consulenze commerciali	133.746	171.802	38.056
Consulenza tecnica	191.905	592.502	400.597
Consulenze notarili	2.286	344	-1.942
Spese bancarie	58.753	64.742	5.989
Spese postali	23	134	111
Spese telefoniche	98.786	100.953	2.167
Spese di trasporto	15.661	32.833	17.172
Spese recapito plichi / documenti	1.711	1.634	-77
Assicurazione	261.360	343.456	82.096
Energia elettrica	1.755.364	2.350.161	594.797
Gas Metano	259.176	270.905	11.729
Acqua	484.024	486.656	2.632
Spese di amministrazione	9.314	10.927	1.613
a riportare	3.538.915	4.684.427	1.145.512
.			
Descrizione	Valore al 31.12.2024	Situazione al 31.12.2025	
		Valore al 31.12.2025	Variazioni
a riporto - Costi per Servizi segue da pagine precedente	3.538.915	4.684.427	1.145.512
Vigilanza armata	741.532	794.157	52.625
di cui per Area Porto Antico	572.740	578.324	5.584
di cui per servizio parcheggi	1.668	1.904	236
di cui per Centro Congressi e Manifestazioni	39.598	48.973	9.375
di cui per settore fieristico e darsena	127.526	164.956	37.430
Accoglienza	2.848	11.684	8.836

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

Servizi di pulizia	794.465	1.155.326	360.861
di cui per uffici Porto Antico, Centro Congressi e Fiera	15.665	14.751	-914
di cui per Area Porto Antico e parcheggi	392.090	389.711	-2.379
di cui per smaltimento rifiuti	137.758		-137.758
di cui per Centro Congressi e Manifestazioni	131.388	151.835	20.447
di cui Darsena Fiera	38.335	45.635	7.300
di cui per settore fieristico	79.229	553.393	474.164
Manutenzioni e riparazioni ordinarie (contrattuale ed accidentale)	2.115.337	3.305.407	1.190.070
di cui mobili, arredi, attrezzature uffici	35.701	49.649	13.948
di cui programmata ed ordinaria Area Porto Antico	996.235	1.004.037	7.802
di cui programmata ed ordinaria Parcheggi	50.040	47.184	-2.856
di cui costi per danni subiti	147.017	704.569	557.552
di cui per Padiglione B e fiere	645.794	1.167.142	521.348
di cui per Darsena Fiera	240.550	332.825	92.275
			-
Manutenzione straordinaria riparazione (aciclica e ciclica) Area Porto Antico e Fiera	443.471	1.384.160	940.689
di cui area Porto Antico	353.533	506.050	152.517
di cui area Darsena Fiera e Padiglione Blu	90.938	878.110	787.172
			-
Spese di promozione e pubblicità	228.417	1.370.563	1.142.146
di cui per manifestazioni	103.575	110.150	6.575
di cui per Centro Congressi	9.995	15.924	5.929
di cui Porto Antico (istituzionale)	72.570	87.848	15.278
di cui per Darsene fiera	15.275	15.254	-21
di cui per settore fieristico	27.002	1.141.387	1.114.385
Spese di rappresentanza e trattamento clienti	66.231	106.914	40.683
Costo per personale interinale, distaccato, collaborazioni	3.074	92.621	89.547
Buoni pasto a dipendenti	58.597	59.813	1.216
Rimborso spese trasferte dipendenti	26.188	45.800	19.612
Spese di formazione	8.167	15.029	6.862
Prestazioni diverse gestione Convegni, Manifestazioni e Settore Fieristico	512.523	2.862.174	2.349.651
di cui per Convegni Centro Congressi	157.672	330.188	172.516
di cui per Manifestazioni	110.105	154.807	44.702
di cui per settore fieristico	147.142	2.357.972	2.210.830
di cui altre	97.604	19.207	
Provvigioni a terzi	22.413	23.899	1.486
di cui per Convegni Centro Congressi	17.265	23.580	6.315
di cui per Porto Antico	5.148		-5.148
di cui per settore fieristico		319	319
Totale	8.562.178	15.911.974	7.349.796

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.

Compensi Consiglio d'Amministrazione

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

	Anno 2024	Anno 2025
Presidente	26.267	29.579
Consiglieri	11.650	11.108
Totale compensi	37.917	40.687
Rimborso spese viaggio	10	779
	37.927	41.466
Compensi Collegio Sindacale		
	Anno 2024	Anno 2025
Compensi collegio	38.305	44.950
	38.305	44.950
Compensi Società di Revisione		
	Anno 2024	Anno 2025
Società di Revisione	19.000	21.000
Totale compensi	19.000	21.000

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 1.088 mila, dovuto ai maggiori costi di noleggio registrati nel settore fieristico (Euroflora) e congressuale legato alla realizzazione di eventi, alle locazioni di beni immobili (Padiglione Blu) (330 mila) e ai canoni sulle concessioni comunali e demaniali che hanno subito un incremento complessivo di euro 110 mila (di cui per Ponte Parodi euro 90 mila).

TABELLA 21
COSTI PER GODIMENTO
DI BENI DI TERZI

Descrizione	Valore al 31.12.2024	Situazione al 31.12.2025	
		Valore al 31.12.2025	Variazioni
Locazioni passive beni immobili	159.624	490.068	330.444
Noleggio beni mobili	1.442.635	2.066.121	623.486
di cui per Manifestazioni	256.074	393.600	137.526
di cui per Convegni	478.008	748.240	270.232
di cui Porto Antico	13.085	22.366	9.281
di cui Darsena Fiera	168.858	230.847	61.989
di cui per attività fieristica	526.610	671.068	144.458
Canoni e contributi per allacciamenti ed utilizzo cavidotti	7.706	10.768	3.062
Canoni per l'utilizzo delle licenze software	106.418	116.107	9.689
Canone concessione ponte radio	2.160	2.160	-
Canone locazione automezzi	-	12.046	12.046

v.2.14.5 PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

Canoni concessione Comunale e Demaniali	686.143	795.681	109.538
di cui area Porto Antico	121.601	139.719	18.118
di cui pacheggio Mercanzia	13.349	13.349	-
di cui specchio acqueo Porto Antico	269.758	272.039	2.281
di cui Darsena comunale	22.670	22.670	-
di cui Ponte Parodi	67.267	157.562	90.295
di cui Darsena Fiera	191.498	190.342	-1.156
Totale	2.404.686	3.492.951	1.088.265

Costi per il personale

Tali costi sono dettagliati nella seguente tabella:

Costi per il personale

	Saldo al 31.12.2024	Saldo al 31.12.2025	Variazione
Salari e stipendi	2.347.917	2.397.112	49.195
Oneri sociali	799.775	817.609	17.834
Trattamento di fine rapporto	197.658	200.425	2.767
	3.345.350	3.415.146	69.796

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 31.12.2025 è la seguente:

NUMERO DEI DIPENDENTI
RIPARTITO PER CATEGORIA

Descrizione	Numero al 31.12.2024	Numero al 31.12.2025	Variazione
Impiegati	27	26	-1
Operai	10	10	0
Quadri	7	7	0
Dirigenti	3	3	0
Totale	47	46	-1

Ammortamenti, svalutazione e accantonamenti per rischi

Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti per rischi

	Saldo al 31.12.2024	Saldo al 31.12.2025	Variazione
Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	839.088	1.105.536	266.448
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	2.219.771	2.385.122	165.351
Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	84.037	162.838	78.801
	3.142.896	3.653.496	510.600

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

Accantonamento al Fondo rischi	3.090.312	494.287	-2.596.025
Accantonamento al Fondo demolizione Tendostruttura	-	858.731	858.731
	3.090.312	1.353.018	-1.737.294

Gli accantonamenti 2025 al fondo rischi e agli altri fondi 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 soccombenza contenziosi tributari" per complessivi euro 323 mila, di cui euro 230 mila relativi al contenzioso insorto a seguito della verifica fiscale a cui è stata sottoposta la Società nel corso del 2025 sull'annualità 2021, che ha contestato l'utilizzo improprio di perdite fiscali nella fusione per incorporazione di Marina Fiera, e euro 92 mila a seguito della notifica del ricorso in Cassazione da parte di Agenzia delle Entrate per un appello vinto dalla Società nel precedente grado di giudizio per le sanzioni comminate sul pagamento al 18.12.2017 dell'IVA in Split relativa ai mesi di luglio – ottobre di quell'anno a seguito dell'introduzione della disciplina dello Split Payment anche alle Società partecipate da Enti pubblici, possibilità di pagamento ritardato prevista espressamente da norma specifica,
- l'accantonamento al fondo rischi "Contenziosi contrattuali" incrementato nel 2025 a seguito di contestazioni ricevute per l'applicazione dell'incremento ISTAT (euro 58 mila),
- l'accantonamento al fondo "Demolizione Tendostruttura", che accoglie il valore previsto per la completa demolizione del manufatto.

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.

Da segnalare come tra le imposte e tasse sia stato registrato per intero il valore della Tari, nell'esercizio precedente registrato in parte tra i servizi di pulizia (l'incremento registrato nell'anno per la Tari ammonta a euro 124 mila).

Tra gli eventi rilevanti da evidenziare nell'esercizio la demolizione della Tendostruttura presso la Darsena ex Fiera, cespite svalutato dal 2023, che ha inciso con la rilevazione di una minusvalenza patrimoniale di 183 mila euro.

Le sopravvenienze passive sono costituite da maggiori costi o minori ricavi afferenti agli esercizi precedenti, in particolare da segnalare tra i costi, i maggiori canoni richiesti da Autorità Portuale per la concessione dell'area di Ponte Parodi, canoni contestati dalla Società ma comunque accertati, relativi a esercizi precedenti per euro 424 mila.

TABELLA 22
ONERI DIVERSI DI
GESTIONE

Descrizione	Situazione al 31.12.2025		
	Valore al 31.12.2024	Valore al 31.12.2025	Variazioni
Libri, riviste, giornali, altre pubblicazioni	3.078	2.995	-83
Valori bollati	1.106	2.268	1.162
Imposte tasse e diritti vari	259.597	374.939	115.342
Iva indeducibile pro-rata	29.786	51.081	21.295
Costi per la sicurezza e visite mediche	1.500	3.148	1.648
Arrotondamenti passivi	358	18	-340
Erogazioni liberali	-	4.429	4.429
Sopravvenienze passive ordinarie	101.649	527.591	425.942

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

Costi indeducibili	1.637	2.672	1.035
Contributi associativi	8.107	8.757	650
Perdita su crediti	146.912	-	-146.912
Sanzioni tributarie non deducibili	655	17.888	17.233
Altre spese automezzi	67	2.076	2.009
Minusvalenza patrimoniale	132.831	183.164	50.333
Totale	687.283	1.181.026	493.743

Proventi e oneri finanziari

Proventi ed oneri finanziari

La gestione finanziaria dell’anno 2025 nel suo complesso è in netto miglioramento rispetto all’esercizio precedente e registra una variazione di 99 mila euro.
Gli interessi passivi hanno subito una riduzione di 185 mila euro dovuta alla diminuzione dei tassi di interesse registrata nel corso del 2025 che ha ridotto l’incidenza degli stessi. Di contro, anche gli interessi attivi sono diminuiti registrando una variazione di euro 86 mila.

Gli scostamenti sono evidenziati nella tabella 23 e 24.

TABELLA 23
PROVENTI FINANZIARI

Descrizione	Valore al 31.12.2024	Situazione al 31.12.2025	
		Valore al 31.12.2025	Variazioni
Interessi attivi per dilazione e ritardati pagamenti	130.782	142.671	11.889
Interessi attivi bancari	117.126	19.392	-97.734
Totale	247.908	162.063	-85.845

TABELLA 24
ONERI FINANZIARI

Descrizione	Valore al 31.12.2024	Situazione al 31.12.2025	
		Valore al 31.12.2025	Variazioni
Interessi passivi bancari	24.160	24.160	-
Interessi passivi su mutui	434.383	245.293	-189.090
Interessi passivi per dilazione e ritardati pagamenti	617	6.358	5.741
Interessi passivi su cauzioni	8.070	6.562	-1.508
Totale	467.230	282.373	-184.857

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

Imposte sul reddito d’esercizio

L’accantonamento delle imposte sul reddito dell’esercizio è stato calcolato nel rispetto dell’attuale normativa tributaria.

v.2.14.5

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

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	15.496	pari al	1,32%	dell'utile ante imposte
IRAP	24.653	pari al	2,10%	dell'utile ante imposte
	40.149	pari al	3,41%	dell'utile ante imposte

Imposte anticipate

	Euro			
IRES	364.208	pari al	30,98%	dell'utile ante imposte
IRAP	-385	pari al	-0,03%	dell'utile ante imposte
	363.823	pari al	30,94%	dell'utile ante imposte

Imposte differite

	Euro			
IRES	-4.596	pari al	-0,39%	dell'utile ante imposte
IRAP	-32	pari al	0,00%	dell'utile ante imposte
	-4.628	pari al	-0,39%	dell'utile ante imposte

Imposte esercizi precedenti

	Euro			
IRES	81.598	pari al	6,94%	dell'utile ante imposte
IRAP		pari al	0,00%	dell'utile ante imposte
	81.598	pari al	6,94%	dell'utile ante imposte

Nota integrativa, altre informazioni

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 2025 sia con manifestazione finanziaria nell'esercizio che in quello successivo:

- contributo in conto impianti relativo alla manutenzione straordinaria eseguita sull'impianto di climatizzazione dell'edificio Millo, cosiddetto "Ecobons al 65%", per un importo complessivo di euro 302 mila, iscritto in diminuzione del costo storico del cespite, e da utilizzare in rate di uguale importo nei prossimi 10 anni;
- contributo per costi di sviluppo, iscritto a diminuzione del costo storico del bene, per il progetto RAISE per euro 19 mila;

La Società ha inoltre evidenziato a commento di ogni immobilizzazione i contributi in conto impianti ricevuti negli anni ed il vantaggio economico registrato nell'esercizio.

Nel corso del 2025, la Società ha ricevuto contributi per costi di ricerca legati ai progetti ECODELIVERY, NEXT WATERFRONT E RAISE MARMAID per euro 55 mila. Questi ultimi contributi sono stati contabilizzati tra i contributi in c/esercizio.

Risultato economico

Il Bilancio al 31.12.2025 chiude con un Utile d'Esercizio di euro 694.868.

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 694.868 come segue:

- 5% alla Riserva Legale pari a euro 34.743
- Residuo di euro 660.125 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 2025.

Il 2025 ha confermato la grande capacità attrattiva di Porto Antico confermandosi uno dei luoghi più visitati della Città. La sostanziale tenuta 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 2025 un ottimo risultato, registrando oltre 1,2 milioni di visitatori.

La Società, nonostante i fatti non ricorrenti che hanno appesantito il conto economico della Società (Euroflora e la demolizione della tendostruttura) grazie anche alla conciliazione dell'imposta di registro di Ponte Parodi, e a un'ottima performance del Centro Congressi, della area parcheggi e dalla sostanziale tenuta delle altre Business Unit, ha registrato comunque un congruo utile che sottolinea la capacità della Società di sopportare contingenze negative.

Resta, l'incertezza determinata dalla situazione internazionale particolarmente caotica sulla spinta inflazionistica e quindi sull'eventuale innalzamento dei tassi d'interesse e sulla crescente insicurezza nella popolazione che potrebbe indurre ad una minore propensione a viaggiare per turismo.

Ciononostante, gli Amministratori, stante quanto sopra, hanno predisposto il bilancio al 31.12.2025 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.

Dichiarazione di conformità del bilancio

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Genova – autorizzazione n. 17119 del 16.05.2002 delle Agenzia delle Entrate.

Il sottoscritto dottore commercialista Paolo Delpino iscritto all'ordine di Genova al numero 1856 quale incaricato della società, ai sensi dell'art. 31, comma 2 quater della L. 340/2000, dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e tutti gli allegati in pdf/A sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.



PORTO ANTICO DI GENOVA

Verbale Assemblea 30.07.2026

Porto Antico di Genova S.p.A.

Riunione dell'Assemblea degli Azionisti del 30 luglio 2026

VERBALE

L'anno 2026, il giorno 30 luglio, 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 15.07.2026 Prot. n. 26/958, l'Assemblea degli Azionisti della Società per deliberare sul seguente Ordine del Giorno:

1. Approvazione Bilancio di Esercizio chiuso al 31.12.2025;
2. "Relazione sul Governo Societario" ex art. 6 D. Lgs. 175/2016 e s.m.i.;
3. Conferimento incarico a Società di Revisione per il triennio 2026-2028;
4. "Documento di Programmazione degli Obiettivi Strategici" (DUP) 2025-2027, informativa;
5. "Euroflora 2028 – informativa ed eventuali 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, collegato in video conferenza, l'Assessore al Bilancio, Società Partecipate, Avvocatura e Affari Genarli, Sviluppo Economico Sostenibile, Economia Sociale, Economia del Mare, Rapporti tra porto e Città Avv. Alessandro Terrile, 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, collegata in video conferenza, la Dott.ssa Tiziana Fasce, per delega acquisita in atti;
- per la F.I.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, collegata in video conferenza, la Dott.ssa Federica Moretti,

dirigente dell'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale, Direzione Gestione Demanio e Territorio, Servizio Economico e Imprese, per delega acquisita in atti.

Essendo presenti tutti gli Azionisti ed essendo quindi rappresentato il 100% del capitale sociale, l'Assemblea è regolarmente costituita.

Per il Consiglio di amministrazione sono presenti:

- Avv. Mauro Ferrando, Presidente;
- Dott. Giovanni Ciurlo Consigliere;
- Avv. Sonia Viale, Consigliere;
- Dott.ssa Gaia Mainieri, Consigliere.

Assente giustificata la Dott.ssa Daniela Boccadoro Ameri, Consigliere.

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.

Assume la presidenza della riunione il Presidente Avv. Mauro Ferrando il quale, con il consenso degli altri Consiglieri, invita il Dott. Giovanni Ciurlo a fungere da segretario, il 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.

1) *Approvazione bilancio di esercizio 2025*

Il Presidente illustra il Bilancio chiuso al 31.12.2025, di cui tutti i presenti hanno ricevuto copia nei termini di legge, evidenziando come l'esercizio 2025, che riporta un utile pari a euro 694.868, presenta un quadro complessivamente positivo: crescono il valore della produzione, il risultato operativo e l'utile netto; Centro Congressi e parcheggi conseguono risultati particolarmente rilevanti; real estate e darsene confermano la propria stabilità. Le principali criticità riguardano il risultato economico di Euroflora, non in linea rispetto alle attese e significativamente peggiorativo, con conseguente riduzione del margine operativo lordo; l'aumento dei costi per le utenze e l'impegno finanziario derivante dal piano degli investimenti.

Il Presidente sottolinea i principali elementi che hanno caratterizzato il 2025:

- proseguimento del programma di investimenti dedicato alla manutenzione evolutiva degli impianti e delle aree in concessione: investiti oltre 10,7 milioni di euro di cui 6 milioni in immobilizzazioni tecniche;
- realizzazione dell'edizione 2025 di Euroflora nelle nuove aree del Waterfront di Levante;
- mantenimento delle affluenze in area Porto Antico (circa 2,8 milioni di visitatori) con quelle registrate nel periodo pre-Covid;
- sostanziale stabilità dei ricavi delle vendite, senza considerare quelli relativi all'evento straordinario di Euroflora;
- conciliazione, con l'Agenzia delle Entrate, del contenzioso relativo all'imposta di registro di Ponte Parodi, che ha comportato un significativo effetto positivo sul risultato dell'esercizio;
- demolizione della tendostruttura in area Waterfront di Levante, che ha comportato un effetto negativo sul risultato dell'esercizio.

Si conferma la capacità della Società di generare reddito nonostante un contesto operativo complesso, influenzato da Euroflora e da elementi straordinari come la demolizione della Tendostruttura, grazie a risultati particolarmente positivi ottenuti da alcuni settori in cui opera la Società e alla definizione dell'annoso contenzioso per l'imposta di registro di Ponte Parodi.

Segue l'analisi dei singoli settori:

- **settore immobiliare:** registra nel complesso una leggera flessione pari al 3% rispetto all'esercizio precedente, dovuta alla diminuzione dei ricavi dai fitti d'azienda acquario conseguenti a dinamiche contrattuali afferenti al canone del Padiglione dei Cetacei.
- **settore parcheggi:** registra un incremento dei corrispettivi di sosta del 14%;
- **settore congressuale e manifestazioni:** registra un importante incremento di ricavi del 40%;
- **divisione fieristica:** registra, in valori assoluti, un significativo aumento dei ricavi dovuto ad Euroflora che ha caratterizzato il primo semestre dell'esercizio;
- **divisione darsena ex Fiera:** registra un incremento del 5% del fatturato. Da evidenziare la flessione dei ricavi legati alle sub-concessioni dovuta all'abbattimento della Spina Servizi per far spazio alla costruzione della nuova Casa della Vela.

Il Presidente sottolinea che i ricavi nel loro complesso raggiungono oltre 31,6 milioni di euro, mentre i costi per prestazioni, lavoro dipendente e oneri diversi di gestione si attestano a 25,3 milioni di euro evidenziando un Margine Operativo Lordo di oltre 6,3 milioni di euro.

Il Presidente precisa, inoltre, che la Società ha provveduto ad effettuare ammortamenti e accantonamenti per oltre 5 milioni di euro.

Il Presidente, inoltre, informa l'Assemblea, che la Società ha investito oltre 6,1 milioni di euro in immobilizzazioni e oltre 4,6 milioni di euro in manutenzioni ordinarie e riparative, evidenziando come la priorità per i prossimi esercizi sarà quella di trasformare la crescita dei volumi in maggiore

marginalità, rafforzando il controllo economico per Business Unit, la politica commerciale e di sponsorizzazione e l'efficienza dei costi, così da sostenere il rilevante programma di riqualificazione degli asset senza compromettere gli equilibri economici e finanziari della Società.

Il Presidente informa l'Assemblea che nell'esercizio 2025 non tutti gli obiettivi strategici attribuiti alla Società dal Socio Comune di Genova sono stati raggiunti a causa delle straordinarietà degli eventi che hanno caratterizzato l'annualità (demolizione Tendostruttura, Euroflora, conciliazione imposta di registro Ponte Parodi), e che i risultati dei diversi indicatori sono evidenziati in apposito paragrafo della Relazione della Gestione, mentre il prospetto del Piano del Fabbisogno relativo all'esercizio 2025, richiesto dal Socio Comune di Genova, è allegato alla documentazione trasmessa per la trattazione del quarto punto all'ordine del giorno.

Il Presidente lascia la parola al Dott. Mangiante, Presidente del Collegio Sindacale, il quale fa presente che il Collegio ha rilasciato la propria Relazione in data 15.07. Il Presidente del Collegio Sindacale riferisce, inoltre, che il Collegio Sindacale si era espresso anche sul progetto di Bilancio, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 12.05, che a seguito dell'accordo transattivo, nel frattempo intervenuto tra Società e Socio di maggioranza, gli Amministratori della Società hanno ritenuto di modificare. Il Dott. Mangiante precisa che il soggetto incaricato della revisione legale dei conti ha consegnato la propria Relazione in data 15.07 contenente un giudizio invariato rispetto alla precedente Relazione emessa sul progetto di Bilancio approvato il 12.05.

Il Presidente chiede all'Assemblea dei Soci di passare alla votazione per approvare la Relazione sulla Gestione, il Bilancio dell'esercizio 2025 con tutti i suoi allegati e la proposta di destinazione dell'utile netto di euro 694.868 come segue:

- · 5% alla Riserva Legale pari a euro 34.743
- · Residuo di euro 660.125 alla Riserva utili portati a nuovo

L'Assemblea degli azionisti

- preso atto della Relazione sulla Gestione,
- 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 2025 che chiude con un utile di euro 694.868;

delibera all'unanimità

- di approvare la Relazione sulla Gestione;
- di approvare il Bilancio di Esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 con un utile di euro 694.868;
- di approvare la proposta del Consiglio di amministrazione e quindi di destinare l'utile netto di euro 694.848 come segue:

- · 5% alla Riserva Legale pari a euro 34.743
- · Residuo di euro 660.125 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 illustra brevemente il contenuto del documento circolarizzato, evidenziando come la Società abbia raggiunto gli obiettivi prefissati e migliorato gran parte degli indici di riferimento, chiedendo all'Assemblea di deliberare sul punto.

L'Assemblea dei Soci

delibera all'unanimità

- di approvare la Relazione sul Governo Societario.

3) Conferimento incarico a Società di Revisione per triennio 2026-2028.

Il Presidente passa la parola al Dott. Alberto Mangiante, che in qualità di Presidente del Collegio Sindacale, informa i Soci che, per decorrenza dei termini, l'incarico a suo tempo conferito all'attuale Società di Revisione è in scadenza e che l'Assemblea deve deliberare in merito all'affidamento di tale incarico.

Il Dott. Mangiante informa l'Assemblea che il collegio ha provveduto a predisporre la propria proposta motivata ed a depositarla in società ai sensi di legge. Egli precisa che tale proposta evidenzia come la Società ha provveduto ad inviare richieste a quattro tra le principali Società di Revisione per richiedere un preventivo per la revisione del triennio 2026-2028 a seguito delle quali sono pervenute alla Società tre distinte proposte, una presentata dalla Società Deloitte & Touche S.p.A., una da BDO Italia S.p.A. e l'altra da KPMG S.p.A..

La proposta motivata del collegio Sindacale, informa che il Collegio ha verificato che le offerte in parola sono state rilasciate da soggetti iscritti nel registro di cui all'art.7 d.lgs. 27 gennaio 2010 n. 39, che sulla base delle informazioni acquisite non si ravvisano elementi che possano compromettere l'indipendenza dei candidati, né la sussistenza in capo ai medesimi di cause di incompatibilità e che l'oggetto dell'incarico, come definito dalle offerte esaminate, appare sostanzialmente omogeneo. Il Collegio propone quindi di affidare l'incarico alla Società KPMG, posto che ha presentato l'offerta economica migliore ed ha già svolto l'attività di revisione con grado di diligenza e professionalità elevate, nonché con corretto spirito di collaborazione con il vertice aziendale e con lo stesso Collegio Sindacale.

Con riferimento al conferimento d'incarico a Società di Revisione per triennio 2025-2028, l'Assemblea

delibera

con il voto unanime dei Soci

- di conferire l'incarico per il triennio 2026 – 2028 alla Società KPMG S.p.A., sulla base della relativa offerta del 26.03.2026 e quindi per un corrispettivo annuo di Euro 21.000; l'incarico avrà durata sino all'approvazione del Bilancio chiuso al 31.12.2028.

4) “Documento di Programmazione degli Obiettivi Strategici” (DUP) 2026 - 2028, informativa;

Il Presidente precisa che con il presente punto all'ordine del giorno si vuole dare informativa ai Soci di minoranza di quelli che sono gli obiettivi attribuiti alla Società dal Socio di maggioranza per il periodo 2026-2028 e che l'inserimento del Piano del Fabbisogno relativo all'esercizio 2025 nella documentazione allegata al presente ordine del giorno è conseguenza dell'espressa volontà del Socio Comune, che vuole informare gli altri Soci circa il raggiungimento dell'obiettivo sulla produttività del personale.

Il Presidente espone come gli obiettivi assegnati per il periodo 2026-2028 siano assolutamente condivisibili anche se taluni risultano particolarmente sfidanti.

Il Presidente chiede ai Soci di esprimersi sul punto.

L'Assemblea prende atto di quanto riferito dal Presidente senza sollevare questioni al riguardo.

5) Euroflora 2028 – informative ed eventuali delibere inerenti e conseguenti

Il Presidente illustra ai Soci il documento programmatico relativo agli scenari strategici e ai possibili modelli organizzativi per la realizzazione di Euroflora 2028, evidenziando come la manifestazione rappresenti un progetto di rilevanza strategica per la Città di Genova, la Regione Liguria e l'intero sistema territoriale e che l'edizione 2028 si configura quale occasione per consolidare il ruolo del nuovo Waterfront di Levante e del sistema del Parco Urbano della Foce quali luoghi simbolo della rigenerazione urbana cittadina, valorizzando al contempo il posizionamento internazionale di Genova nel circuito delle grandi floralies europee. Egli illustra come il progetto sia orientato a integrare innovazione botanica, sostenibilità ambientale, nuove tecnologie e valorizzazione paesaggistica in un'esperienza espositiva immersiva di elevato profilo internazionale.

Con riferimento agli aspetti organizzativi, il Presidente comunica che, in via preliminare, viene individuata quale finestra temporale preferenziale per lo svolgimento della manifestazione il periodo 22 aprile - 1° maggio 2028, della durata di dieci giorni, in quanto idoneo a intercettare le festività del 25 aprile e del 1° maggio e a massimizzare l'afflusso dei visitatori ottimizzando, nel contempo, i costi organizzativi e gestionali.

Il Presidente riferisce inoltre che, tra le ipotesi di sviluppo del layout espositivo esaminate, viene considerato preferibile il cosiddetto "Scenario A - Core Area", incentrato sul Piazzale Marina, il Padiglione Blu, lo Specchio Acqueo e il Palasport, ritenuto maggiormente coerente con un equilibrio tra qualità dell'allestimento, sostenibilità economica e impatto scenografico della manifestazione.

Per quanto concerne il modello organizzativo e progettuale, il Presidente espone le diverse ipotesi analizzate, evidenziando in particolare l'interesse verso un modello evoluto di governance capace di garantire elevata qualità progettuale, autorevolezza internazionale e capacità attrattiva nei confronti di sponsor, media e stakeholder istituzionali.

Viene altresì illustrata la proposta di istituire un Tavolo Permanente di Coordinamento Istituzionale, con Comune di Genova, Regione Liguria, Camera di Commercio di Genova e Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale, con funzioni di indirizzo strategico, coordinamento e monitoraggio dello stato di avanzamento del progetto Euroflora 2028.

Il Presidente sottolinea inoltre che il percorso di avvicinamento all'evento sarà arricchito da una specifica iniziativa celebrativa dedicata ai sessant'anni di Euroflora, finalizzata a valorizzare la storia della manifestazione e a promuovere una riflessione sul futuro del paesaggio, della sostenibilità urbana e del comparto florovivaistico.

Il Presidente, anche alla luce dei risultati della passata edizione di Euroflora, sottolinea come l'evento, tra i principali a livello della regione, deve tuttavia assicurare una tenuta economica per la società Porto Antico, avente scopo di lucro sia pure in coerenza con le proprie finalità di società partecipata da enti territoriali. Egli ritiene quindi necessario che la prossima edizione di Euroflora consenta di realizzare un risultato economico positivo, seppure valorizzando anche l'aspetto promozionale dell'evento, ed a tale scopo promuove l'avvio di un dialogo costruttivo con tutti i soci (e loro società partecipate) affinché ciascun "stakeholder" si possa fare carico di taluni servizi ed aspetti da meglio chiarire nel periodo di studio del progetto, rendendo meglio gestibile l'onere complessivo per la società.

Si apre quindi la discussione.

Dopo ampia e approfondita disamina dell'argomento, l'Assemblea, all'unanimità dei presenti,

delibera

- di prendere atto e condividere gli indirizzi strategici illustrati dal Presidente in ordine alla realizzazione di Euroflora 2028, di demandare al Consiglio di Amministrazione ogni ulteriore determinazione conseguente e necessaria all'attuazione degli stessi.

* * *

Null'altro essendovi da deliberare e nessuno chiedendo la parola, la riunione viene sciolta alle ore 10:45.

Il Segretario
Giovanni Ciurlo

Il Presidente
Mauro Ferrando

“Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Genova – autorizzazione n. 17119 del 16.05.2002 delle Agenzia delle Entrate.”

“Il sottoscritto professionista Delpino Paolo iscritto all’ordine di Genova al numero 1856 quale incaricato della società, ai sensi dell’art. 31 comma 2 quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all’originale depositato presso la società.”



PORTO ANTICO DI GENOVA

RELAZIONE DELLA GESTIONE

RELAZIONE DELLA GESTIONE

Introduzione

Signori Azionisti,

L'esercizio 2025 conferma il ruolo centrale della Società come piattaforma integrata di servizi e infrastrutture strategiche per la città di Genova, punto di incontro tra la sua storia marittima e le nuove traiettorie di sviluppo urbano. La compagine societaria – Comune, Regione con Filse, Camera di Commercio e Autorità di Sistema del Mar Ligure Occidentale – continua a rappresentare un sistema di governance unico, capace di orientare la Società verso obiettivi di interesse pubblico e di crescita economica.

Nel corso dell'anno la Società ha consolidato il proprio posizionamento come operatore multifunzionale nei settori congressuale, fieristico, eventistico e dei servizi connessi, generando valore sia per la comunità locale sia per i visitatori provenienti da fuori regione e dall'estero. L'integrazione tra le diverse aree operative – Porto Antico, Centro Congressi, attività fieristiche e gestione degli spazi – rappresenta oggi un modello unitario che consente di rispondere con maggiore efficacia alle nuove esigenze del mercato e alle trasformazioni urbane in atto.

Scenario strategico e visione di sviluppo

La Società si trova in una fase cruciale del proprio percorso evolutivo. Il processo di fusione, pur completato sotto il profilo societario, richiede ancora un pieno consolidamento organizzativo per costruire un'impresa più strutturata, dinamica e capace di anticipare i cambiamenti. Le trasformazioni economiche e sociali in corso, unite ai grandi progetti infrastrutturali cittadini, impongono un salto di qualità nella capacità di pianificazione, progettazione e gestione integrata degli spazi.

Tre sono le direttrici strategiche che orientano l'azione della Società:

- **un massiccio programma di investimenti** dedicato alla manutenzione evolutiva degli impianti e delle aree in concessione, molte delle quali presentano esigenze di riqualificazione dopo oltre trent'anni di utilizzo. Nei soli anni 2024–2025 sono stati realizzati **oltre 10 milioni di euro investimenti e 7,2 milioni di manutenzioni**, mentre il piano pluriennale 2024–2028 prevede circa **43 milioni di euro**, che si sommano ai **13 milioni investiti nel triennio 2021–2023**.
- **l'integrazione con il nuovo Waterfront di Levante**, progettato dallo Studio Renzo Piano, con l'obiettivo di creare un sistema unitario fieristico–congressuale ed eventi, capace di rafforzare l'attrattività nazionale e internazionale della città.
- **l'ampliamento del raggio d'azione nel settore turistico**, valorizzando le competenze maturate nella gestione dell'accoglienza, degli eventi e dei servizi collaterali. La Società è oggi nelle condizioni di assumere un ruolo operativo anche nella nascente DMO e nella gestione di strumenti come la Genova Card e i punti IAT.

Andamento economico dell'esercizio

L'esercizio 2025 registra una crescita significativa dei principali indicatori economici, confermando la solidità della gestione e la capacità della Società di generare valore nonostante un contesto operativo complesso.

Valore della produzione

Il valore della produzione raggiunge i **31,7 milioni di euro**, in forte aumento rispetto ai **22,5 milioni di euro** del 2024 (+41%). La crescita è trainata da:

- **Ricavi delle vendite e prestazioni:** euro 25,9 milioni di euro (vs euro 21,4 milioni di euro +21%)
- **Altri ricavi e proventi:** euro 5,5 milioni (vs euro 1 milione)
- **Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni:** euro 0,152 milioni di euro

L'incremento dei ricavi è rilevante in tutti i comparti ma particolarmente accentuato nel comparto fieristico, che registra un aumento di oltre **euro 4 milioni**, grazie al volume di ricavi prodotti dalla manifestazione Euroflora.

Costi della produzione

I costi della produzione ammontano a **30,4 milioni di euro**, in aumento rispetto ai **21,4 milioni di euro** del 2024, principalmente per:

- incremento dei **costi per servizi** (da 8,6 milioni di euro a 15,9 milioni di euro), legato alla maggiore attività fieristica (con il picco di Euroflora) e congressuale;
- aumento dei **costi per godimento beni di terzi** (da 2,4 milioni di euro a 3,4 milioni di euro);
- accantonamenti ai **fondi rischi** per euro 1,3 milioni di euro, mantenendo un approccio prudentiale.

Risultato operativo e utile

La differenza tra valore e costi della produzione (A-B) è pari a **1,296 milioni** di euro, registra un miglioramento rispetto al 2024 (euro 1,081 milioni).

Il risultato prima delle imposte è di **1.176 mila** euro, mentre l'utile netto dell'esercizio si attesta a **694,9 mila** euro in crescita rispetto ai **279,5 mila** euro dell'anno precedente.

Situazione patrimoniale

Il patrimonio netto sale a **24 milioni** di euro (vs 23,3 milioni di euro), consolidando la struttura finanziaria della Società. Le disponibilità liquide restano elevate (**9,34 milioni** di euro), mentre i debiti verso banche si attestano a **12,7 milioni** di euro, in linea con il piano investimenti.

Attività operative e risultati settoriali

L'anno è stato caratterizzato da un'intensa attività in tutte le aree operative, tra i principali ricordiamo:

- **Euroflora 2025.** Il bilancio quali-quantitativo di Euroflora 2025 è stato positivo. È stata colta la sfida del ritorno nella sede originaria, profondamente trasformata grazie al progetto di Renzo Piano, con il debutto a fini espositivi dell'arena centrale del Palasport e delle aree del futuro parco urbano di piazzale Kennedy. E' stato scelto un progetto ad alta sostenibilità caratterizzato da allestimenti in materiale altamente riciclabile, legno e cartone, rispettosi e orientati ad avviare un percorso che unisce alla parte pop ambiti più scientifici legati al verde come la sostenibilità. Per questo abbiamo proposto un Euroflora ricca di contenuti innovativi e di interattività. Le presenze hanno sfiorato quota duecentomila, molti i giovani in crescita esponenziale rispetto alle altre edizioni, con picchi nel periodo tra il 24 e il 30 aprile. L'indotto calcolato dall'indagine Deloitte è stato valutato pari a 36,9 milioni di euro a livello complessivo di cui 29 milioni per la Regione Liguria e 25,3 milioni per il Comune di Genova.
- **Congressi ed eventi:** ospitati numerosi eventi nazionali e internazionali, tra cui Macula, Firt Lego league, il congresso sull'ictus celebrale, Convention Sogegross e Vittoria, Assemblea annuale Coop, Genova Shipping Week e Orientamenti.

- **Eventi culturali e sportivi:** oltre 165 mila presenze tra Festa dello Sport ed EstateSpettacolo (70 mila presenze), con un indotto cittadino stimato inoltre 2 milioni di euro.
- **Attività fieristica:** crescita costante nonostante le interferenze dei cantieri del Waterfront e la presenza di Euroflora; tra gli eventi principali Megacon, Arte Genova, Trofeo Ravano.
- **Gestione parcheggi e aree:** per l'area parcheggi si è superata per la prima volta la soglia dei 3 milioni di euro di incassi grazie al miglioramento continuo della gestione.

Si precisa che il presente documento recepisce, su richiesta dell'Ente controllante, gli effetti dell'accordo transattivo sopravvenuto tra Società e Socio di maggioranza finalizzato alla riconciliazione di taluni crediti. A seguito di tale accordo, è stato aggiornato il progetto di bilancio approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 12 maggio u.s., oggetto delle Relazioni della Società di Revisione e del Collegio Sindacale e depositato, precedentemente, presso la sede sociale.

Euroflora

Nel corso del 2025, la Società è stata fortemente impegnata nell'organizzazione e nella realizzazione della XIII edizione di Euroflora.

La manifestazione è stata realizzata, dopo due edizioni nei Parchi e nei Musei di Nervi nel 2018 e nel 2022 (per indisponibilità delle aree del quartiere fieristico) nelle aree del Waterfront di Levante con una superficie quasi triplicata, passata da 30mila a 85mila metri quadrati, e il previsto utilizzo, per la prima volta, del nuovo parco urbano di Piazzale Kennedy, dell'arena centrale del Palasport. Spazi potenzialmente capaci di interpretare perfettamente quell'idea di rigenerazione urbana (di rammendo, secondo la terminologia del suo progettista, l'Architetto Renzo Piano) alla base dei nuovi contenuti della manifestazione e di trasmettere un'immagine della città in trasformazione secondo i più moderni criteri di sostenibilità ambientale.

Il progetto di manifestazione ha iniziato quindi un processo di intrinseca revisione nel format e nei contenuti, in ragione dell'ampiezza degli spazi disponibili, del mutamento e della diffusione di una nuova sensibilità ambientale, del superamento del modello classico delle florales, quasi esclusivamente "estetico", che ha determinato nel tempo la scomparsa degli eventi di Valencia e Budapest, e indotto una fortissima riduzione del numero dei visitatori delle florales di stampo classico (es. le Florales de France hanno registrato nel 2024 circa 100mila presenze) e delle grandi manifestazioni in genere.

La necessità di implementare il verde urbano come risposta ai cambiamenti climatici e per il benessere psico fisico degli abitanti, la biodiversità come identità territoriale, l'architettura del paesaggio come elemento qualificante e indispensabile per la realizzazione di nuovi spazi verdi e per gli interventi di rigenerazione urbana, i temi della ricerca e dell'innovazione, la sostenibilità, il turismo green, l'interattività e il coinvolgimento diretto del pubblico con i laboratori di bonsai, di composizione floreale e dei Carabinieri Forestali sono stati gli elementi di contemporaneità e di proiezione nel futuro su cui il progetto ha fortemente puntato per rinnovarsi e stare al passo con i tempi.

Questi temi hanno poi trovato la loro migliore espressione ed interpretazione nella presenza di nuovi soggetti partecipanti come l'Istituto Italiano di Tecnologia con le ultime novità nella robotica ispirata alla natura, Space V dell'astronauta Franco Malerba con il prototipo di serra spaziale, Nemo's Garden con le serre sottomarine.

Questa edizione di Euroflora ha confermato un trend di carattere generale che riguarda tutte le principali manifestazioni: oltre all'evento in sé, sempre di più il pubblico si aspetta e apprezza le occasioni di approfondimento (scientifico, culturale, spettacolare...) di temi sempre correlati alla manifestazione.

Oltre agli eventi organizzati dagli Espositori, che da sempre vivono Euroflora come un'importante opportunità di visibilità e un'occasione quindi per presentarsi ad un pubblico molto ampio in un contesto ufficiale, in questa edizione per la prima volta sono stati inseriti nel programma della manifestazione alcuni incontri e momenti di spettacolo, da ideati e gestiti con l'obiettivo di arricchire l'offerta complessiva e l'esperienza di visita, e variamente distribuiti nelle varie Arene appositamente allestite per il pubblico, anche in questo caso per la prima volta nella storia di Euroflora. È nata con questa finalità la rassegna "Euroflora incontra...", incontri aperti al pubblico con lo scrittore Stefano Mancuso, il divulgatore tv Mario Tozzi, il giornalista e presentatore tv Federico Quaranta e il compianto direttore d'orchestra Peppe Vessicchio.

Il bilancio dell'esperimento è senz'altro positivo, il gradimento del pubblico e l'attenzione mediatica hanno confermato che questi contenuti arricchiscono la manifestazione, creano attenzione ed aspettative e sono capaci di coinvolgere e interessare una fascia di pubblico molto ampia.

La ricerca di sponsorizzazioni e partnership, realizzata con la collaborazione del Comune di Genova, ha portato a buoni risultati evidenziando che tale attività deve essere svolta in maniera continuativa e diretta, anche per strutturare partnership da sviluppare nel tempo fra le Aziende e la Società.

L'esigenza di non puntare solo sull'estetica ma anche su contenuti utili allo sviluppo del business del mondo florovivaistico ha portato alla scelta di potenziare i profili b2b della manifestazione tramite un importante rafforzamento delle azioni dell'Agenzia ICE con il raddoppio dei buyers internazionali (passati dai 42 del 2022

agli oltre 80 del 2025, provenienti da Europa, Paesi Arabi, Far East e Canada), il lancio, per la prima volta, di una giornata a ingresso gratuito per gli operatori professionali accreditati e le missioni di buyers francesi organizzate dalla Camera di Commercio di Genova e di operatori kazachi organizzati dal Comune di Genova.

Alcuni dati di rilievo: 400 aziende presenti e 154 giardini realizzati tra cui 12 progetti speciali realizzati nell'ambito del concorso di architettura del paesaggio "Ars Urbana". Le presenze complessive sono state 200mila con picchi in alcune giornate di oltre 26.000 persone compresenti negli spazi.

Tra gli espositori presenti nell'ultima edizione si segnala il significativo ritorno di importanti realtà espositive che, nelle precedenti edizioni, non avevano potuto partecipare per la necessità di spazi coperti idonei. Tali esigenze sono state soddisfatte grazie alla disponibilità del Padiglione Blu, che ha consentito la presentazione di prestigiose collezioni di piante acidofile, piante tropicali e specie da interno, contribuendo ad arricchire in modo rilevante l'offerta espositiva complessiva.

Particolare rilievo assume inoltre la presenza di qualificati espositori internazionali, tra cui il ritorno delle maestose palme provenienti dalla Florida, la Thailandia, la prestigiosa collezione di cactus e succulente del Jardin Exotique de Monaco e la consolidata partecipazione della manifestazione gemellata di Nantes, che conferma il valore delle relazioni internazionali sviluppate nel tempo.

Si evidenzia infine la significativa presenza istituzionale del Ministero dell'agricoltura della sovranità alimentare e delle foreste, dei Raggruppamenti Carabinieri Biodiversità e dei Raggruppamenti Carabinieri CITES, nonché delle Regioni Campania, Liguria, Marche, Piemonte e Sicilia. Hanno inoltre partecipato le principali associazioni di categoria del settore, tra cui l'Associazione Floricoltori e Fioristi Italiani, l'Associazione Nazionale Commercianti Esportatori, l'Associazione Nazionale Vivaisti Esportatori e Federfiori, a testimonianza del riconoscimento istituzionale e professionale dell'iniziativa.

Il pubblico si è confermato maturo, con un'età media di 49,7 anni, e caratterizzato da un'elevata mobilità: il 37,6% dei partecipanti, infatti, proviene da fuori regione con il 45,4% di visitatori alla loro prima partecipazione all'evento. Il 10,9% del pubblico ha partecipato a eventi paralleli, rivelando un'attenzione crescente verso un'offerta culturale e formativa integrata. In generale la soddisfazione espressa dagli espositori è elevata per il supporto organizzativo ricevuto e per la visibilità ottenuta, anche se permangono aree di miglioramento, in particolare per quanto riguarda il posizionamento all'interno degli spazi espositivi e l'affluenza nei padiglioni meno centrali. In ogni caso l'intenzione a partecipare a future edizioni si mantiene alta (72,5%), segno tangibile del valore strategico riconosciuto a Euroflora anche da parte degli operatori professionali.

La città durante Euroflora

Genova fiorita ha offerto ai turisti un caleidoscopio di opportunità:

- i due weekend dei Rolli Days – 26 e 27 aprile, 3 e 4 maggio – hanno superato i 100mila partecipanti tra visite ai palazzi e eventi collaterali.
- Record di visitatori al Porto Antico, all'Acquario e alla Città dei Bambini
- installazioni a tema floreale di Palazzo Ducale, il Museo Diocesano "vestito" di fiori e piante e il Museo d'Arte Orientale Edoardo Chiossone con collezioni che hanno anche ispirato parte delle scenografie del Comune di Genova al Palasport nella parte dedicata alla flora giapponese.

L'impatto economico

Come anticipato, la Società ha commissionato a Società esterna indipendente, uno studio di impatto economico che ha reso una fotografia di sicuro rilievo; infatti, l'impatto economico generato sul territorio italiano è stimato in 36,9 milioni di euro, di cui 29 milioni in Liguria con un peso preponderante sulla città di Genova con 25,3 milioni.

Tuttavia, le aspettative della Società in termini di corrispettivi dalla vendita dei biglietti sono state disattese e non si è raggiunto il pareggio di manifestazione.

I costi complessivi sostenuti dalla Società per realizzare la manifestazione ammontano a 7,5 milioni di euro di cui 0,7 milioni per gli extra costi generati dai ritardi nella consegna e dalla mancanza di pavimentazioni, impianti, certificazioni, cesate per la copertura dei cantieri, delle aree di Piazzale Kennedy e del Palasport, non idonee nello stato di consegna ad accogliere i visitatori in sicurezza, mentre i ricavi si attestano a 4,5 milioni di euro, generando una perdita di manifestazione di oltre 3 milioni di euro.

Le criticità registrate possono riassumersi nei seguenti elementi:

- il protarsi dei cantieri pubblici nelle aree coinvolte dalla manifestazione;
- la mancata realizzazione di impianti e autorizzazioni indispensabili per l'esercizio nelle nuove aree e della gestione del Palasport;
- il debole sostegno economico da parte dei soggetti istituzionali diversamente da quanto accade per le principali fiere internazionali
- i cinque giorni di lutto nazionale per la scomparsa di Papa Francesco che hanno penalizzato il ritorno di immagine sulla stampa e soprattutto sulle televisioni (mancata diretta nazionale etc) e annullato le presenze istituzionali previste per l'inaugurazione e nelle prime giornate di apertura;
- le aspettative deluse, da parte del pubblico abituale, sul Palasport la cui attuale configurazione non ha potuto confermare le aspettative. Questo ha generato un passaparola negativo oltre che a numerosi attacchi sui social network.

La manifestazione è un marchio internazionale importante della Società e quindi della Città che necessita, viste le importanti ricadute sia in termini economici e non solo sul territorio cittadino, di sostegno; essa deve operare in un quadro culturale complesso e in evoluzione e un contesto economico critico che vede il mercato registrare una decisa flessione del pubblico generalista in tutti i settori merceologici; occorre confermare il trend progettuale avviato con l'edizione 2025 nell'ottica di rivoluzionare il prodotto in termini di contenuti e originalità attrattiva e progettuale ma il contesto impone una attenta riflessione sulla sostenibilità economica delle prossime edizioni che, non potendosi permettere un downgrading al ribasso per spettacolarità e contenuti culturali devono trovare migliore formulazione nel sostegno istituzionale.

La manifestazione ha avuto il merito di realizzare un innovativo e moderno format, di aver fatto conoscere al meglio la città ai numerosi visitatori intervenuti nonché far apprezzare agli stessi genovesi il nuovo quartiere in cui l'esposizione si è diffusa. Ciò rappresenta, per la Società, unica organizzatrice, motivo di soddisfazione, nonostante gli impatti economici, insieme ai prestigiosi riconoscimenti ricevuti dall'evento, uno fra tutti, la selezione del progetto di allestimento della manifestazione, autore l'architetto Matteo Fraschini, per il Padiglione Italia alla Biennale di Venezia.

Progetti di riqualificazione, contenziosi, aggiornamenti

PROGETTO PONTE PARODI

Il Progetto di Ponte Parodi è stato avviato ormai oltre venti cinque 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).

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, nanti 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 incompetenti 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, 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. 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.

- 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.

Con sentenza n. 9982/2025 il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione settima), definitivamente pronunciando, accoglieva il ricorso e per l'effetto condannava l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale a risarcire alla AltaPonteParodi S.p.A. i danni subiti.

- 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 3 milioni.

Con ricorso notificato in data 27.03.03.2025, l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale adiva la Corte di Giustizia Tributaria di primo grado per l'accertamento della nullità/invalidità e, comunque, per l'annullamento dell'avviso di liquidazione n. 2006 1° 10803UL25.

In data 20.05.2025, l'Agenzia delle Entrate depositava le proprie controdeduzioni al ricorso depositato e si poneva, per i ricorrenti, il tema pregiudiziale della riunione del ricorso RGR 361/2025 (della Porto Antico di Genova S.p.A.) con il ricorso RGR 391/2025 (dell'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale), assegnati entrambi alla sezione I° della Corte di Giustizia Tributaria.

In data 04.08.2025 la Società riceve, a seguito di incontri intervenuti tra i funzionari dell'Agenzia delle Entrate e il legale incaricato dalla Società, una proposta di conciliazione, perfezionata con atto conciliativo e contestuale richiesta di estinzione del contenzioso nel novembre 2025, per 790 mila euro. La Società e Autorità avevano corrisposto pro quota l'intera richiesta dell'avviso di liquidazione del gennaio nel marzo del 2025 e hanno ricevuto il rimborso della maggior imposta pagata nel febbraio del 2026.
La Società ha iscritto la somma liquidata come imposta di registro tra i crediti immobilizzati nei confronti di AltaPonteParodi S.p.A.

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, di cui al paragrafo precedente.

Consegna delle aree e decadenza

In data 26.03.26, la Società ha partecipato al sopralluogo indetto da Autorità Portuale per la consegna delle aree di Ponte Parodi. A quel sopralluogo non si è presentato il sub-concessionario che ritiene che le aree non siano idonee alla consegna perché non libere ma soprattutto perché i lavori di cinturazione del ponte effettuati da Autorità Portuale non sarebbero conformi ai dettati contrattuali previsti. La Società non essendosi presentata AltaPonteParodi non ha potuto che constatare l'impossibilità a ricevere le aree.

A seguito di ciò Autorità Portuale, in data 03.04.2026 ha inviato lettera con la quale comunica l'inizio dell'iter per addivenire alla decadenza dell'atto, essendo la Società e il sub-concessionario venuti meno agli obblighi "contrattuali e concessori, tali da compromettere il rapporto fiduciario e da pregiudicare l'interesse pubblico alla corretta gestione del demanio e lo scopo essenziale della concessione".

Allo stato attuale la Società sta approfondendo con i legali come meglio tutelare i propri interessi.

PADIGLIONE DEI CETACEI

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.

Con provvedimento del 24.05.2025, a scioglimento della riserva assunta in data 3.12.2024, il Tribunale disponeva un'integrazione di CTU, assegnando termine di 120 giorni dall'inizio delle operazioni peritali per il deposito della relazione definitiva e definiva termini intermedi per il deposito delle osservazioni dei CTP. La causa veniva quindi rinviata all'udienza dell'11.11.2025.

Il CTU depositava la Relazione sui quesiti integrativi con cui: (i) aggiungeva ai costi per rimediare ai vizi già riconosciuti dalla CTU (e pari a € 2.365.000,00, oltre oneri tecnici per € 293.215,53 e minor valore dell'opera per € 302.979,75) l'ulteriore importo di € 284.680,23 per la mano d'opera necessaria per settorializzare i lavori di ripristino; (ii) escludeva un nesso tra i maggiori costi di energia elettrica e il miglior utilizzo delle vasche, in considerazione delle perdite degli acrilici; (iii) confermava le precedenti sue valutazioni in ordine alle manutenzioni, sostanzialmente parendo escludere una responsabilità di natura omissiva in capo alla Porto Antico di Genova S.p.A. o di Costa Edutainment S.p.A.

Con ordinanza del 5.12.2025, il Giudice fissava l'udienza di precisazione delle conclusioni al giorno 17.03.2026. Il Giudice ha trattenuto in decisione.

VASCA F1-T1

Nella primavera del 2019 e in particolare con "*Richiesta di offerta*" del 15.03.2019, 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.

In data 13.04.2025 le parti definivano transattivamente le reciproche pretese e all'udienza del 12.06.2025, non comparendo le Parti, il Tribunale rinviava la causa, ai sensi dell'art. 309 c.p.c., al 18.06.2025, data in cui il processo è stato estinto.

Andamento delle principali realtà presenti nell'area Porto Antico

Acquario di Genova

La principale attrazione dell'area ha registrato nel corso del 2025 una piccola flessione dei visitatori rispetto al 2024.

L'anno appena concluso registra l'ingresso di oltre 1,25 milioni di visitatori nella sola struttura Acquario, che sommati ai visitatori del Bigo e della Biosfera, raggiungono complessivamente 1,46 milioni di presenze, confermando l'attrattività che mantengono nei confronti del pubblico sia nazionale che internazionale.

Proprio per contribuire a mantenere ed aumentare l'attrattività della struttura la Società continua il piano di investimenti sull'involucro, che coinvolge oltre alle vasche oceaniche, le vasche cosiddette minori e dalla fine del 2026 anche in modo sostanziale il Padiglione dei Cetacei.

La Città 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 135 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

The Space Cinema

In data 19.01.2025, la copertura del modulo n. 6 dell'edificio Magazzini del Cotone, insistente sopra le sale cinematografiche 9 e 10 nonché sull'ingresso del cinema, per cause ad oggi ancora sottoposte al segreto istruttorio è stata coinvolta da un incendio. Nessuna persona rimaneva coinvolta e il pronto intervento dei vigili del fuoco impediva il propagarsi delle fiamme alle altre falde dei moduli attigui; tuttavia, entrambe le falde del tetto del modulo 6 risultavano compromesse.

La società apriva una posizione di sinistro con la propria Compagnia di assicurazioni.

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

I lavori di ristrutturazione della copertura nonché quelli di bonifica e ripristino strutturale e impiantistico dei locali terminavano nel mese di ottobre 2025.

Nel mese di dicembre 2025 la posizione di sinistro aperta si concludeva con il completo risarcimento del danno.

Nonostante il disagio avuto per l'incendio di gennaio, la struttura ha registrato un aumento dei visitatori passando dai 279 mila utenti dell'esercizio 2024 a 291 mila del 2025, purtroppo i dati medi di affluenza sono ancora lontani da quelli degli anni pre-pandemici, che si attestavano ad oltre 320 mila presenze medie, ma evidenziano l'attrattività della struttura.

Biblioteca Internazionale per la Gioventù E. De Amicis

La Biblioteca Edmondo De Amicis è il più grande spazio dedicato alla letteratura per bambini e ragazzi a Genova, con oltre 70.000 titoli di libri sempre aggiornati, appuntamenti didattici per le famiglie e incontri formativi per genitori e professionisti. Nel 2025 ha registrato 65 mila presenze contro le 71 mila dell'anno precedente registrando una flessione dei visitatori.

Pista di pattinaggio su ghiaccio

La pista di pattinaggio sul ghiaccio ospitata sotto il tendone di Piazza delle Feste, la struttura ancorata al Bigo creata da Renzo Piano, ha aperto la stagione invernale il 15 novembre e ha chiuso il 1° marzo registrando quasi 16 mila ingressi in linea con l'esercizio precedente.

Piscina

Anche nel corso del 2025 la Piscina è rimasta aperta nel periodo estivo ospitando, come sempre, gruppi di bambini provenienti dai centri estivi, tenendo corsi di nuoto e corsi di Aquagym. Dalla stagione 2024 la piscina è gestita dallo stesso conduttore del limitrofo ristorante la Rosa dei Venti, per cercare di sfruttare al meglio le sinergie; si organizzano infatti eventi serali o notturni per animare le serate estive. Le presenze nella struttura si attestano alle 3 mila presenze a stagione.

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 in calo rispetto all'esercizio precedente e si è attestato intorno ai 2.500 visitatori. Sicuramente ha inciso la decisione del cliente, nel corso del 2024, di disdettare il contratto di locazione; decisione che nel corso del 2025 è rientrata. Si confida che con una attenta gestione si possano incrementare i visitatori.

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.

Porta Siberia

Da dicembre del 2023 a tutto il marzo del 2026 Porta Siberia ha ospitato la mostra *Tutankhamon. La Tomba, il Tesoro, la Maledizione*; continuando ad incontrare il favore del pubblico e delle scolaresche. Dalla primavera del 2026 è in allestimento Fairy Tales una esperienza in realtà virtuale legata al mondo dell'animazione di prossima apertura.

Nautica da diporto area Porto Antico

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 acquei.

Nel corso dell'anno sono stati richiesti, da Autorità, approfondimenti sia tecnici che economici, depositati dalla Società nei primi mesi dell'anno 2026. Si attende l'esito della richiesta.

La gestione della nautica, affidata in Porto Antico ad un gestore terzo specializzato nell'ospitare Superyacht, registra fatturati in crescita, grazie alla modifica del piano ormeggi, richiesta ed ottenuta nel gennaio del 2024, che permette lo sfruttamento dello specchio acqueo per 90 mt di lunghezza dalla banchina.

Attività immobiliare

L'attività immobiliare, fulcro principale dell'attività della Società, registra un fatturato di 12,6 milioni di euro in leggera diminuzione rispetto all'esercizio precedente (-3%) a causa di dinamiche contrattuali predefinite sul contratto d'affitto d'azienda che vede a partire dal 2024 il progressivo esaurirsi delle componenti aggiuntive di canone relative al Padiglione dei Cetacei. La Società ha in corso trattative con l'affittuario per il rinnovo del contratto in modo da riportare il fatturato in linea con gli esercizi precedenti, considerato l'importante piano di investimenti previsti sulla struttura da parte della Società.

Il settore parcheggi ha registrato un incremento del 14% del fatturato rispetto al 2024. Tale incremento è dovuto principalmente al riallineamento delle tariffe di sosta.

Tenuto conto delle ricorrenti criticità registrate sulla viabilità in accesso all'area di Porto Antico, la Società, di concerto con l'Amministrazione Comunale, ha continuato a cercare ed attuare (direttamente o per il tramite di azioni sulla viabilità pubblica da parte dell'Ente) soluzioni funzionali alla mitigazione del congestionamento registrato in alcuni periodi dell'anno nell'interesse di conduttori, utenti e turisti.

Attività negoziale immobiliare

Nel corso del 2025 sono stati sottoscritti o rinnovati i seguenti contratti:

	Conduttore	Unità immobiliare	Destinazione d'uso	Superficie mq	Data di decorrenza
1	SAMOA GROUP S.R.L.	Via alla Calata Marinetta 12	Dehor antistante locale commerciale	208,50 mq	01/01/2026

Hanno esercitato la clausola di recesso i seguenti conduttori:

	Conduttore	Unità immobiliare	Destinazione d'uso	Superficie mq	Data di scadenza contratto
1	DEDALUS ITALIA S.R.L.	Edificio Millo – piano primo	Uffici	647,60 mq.	01/07/2029
2	Le Vecchie Mura S.r.l.	Via alla Calata Marinetta 12	Dehor antistante locale commerciale	102,50 mq	31/03/2027
3	SAIMARE S.P.A.	Via Magazzini Generali 14	Ufficio	35 mq	31/12/2029

È stato risolto giudizialmente il seguente contratto:

	Conduttore	Unità immobiliare	Destinazione d'uso	Superficie mq	Data di scadenza contratto
1	AREA 51 S.S.D.	Edificio Mandraccio piano terra e primo	Palestra	849,20 mq.	14/10/2029

È stato sottoscritto il seguente contratto preliminare di locazione

	Conduttore	Unità immobiliare	Destinazione d'uso	Superficie mq	Data di scadenza contratto
1	LA SQUADRA S.R.L.	Edificio Mandraccio – piano terra e primo	Palestra	849,20 mq.	Da definire in funzione della sottoscrizione del contratto di locazione definitivo

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 2025 i nuovi impianti di condizionamento con pompe di calore di maggiore efficienza dell’edificio Millo, realizzati nel corso del 2024 e che usufruiscono dell’ecobonus al 65%, sono entrati a pieno regime. Sempre nel corso del 2025 sono state sostituite le vecchie pompe di condizionamento dei Magazzini del Cotone con altre a più alta efficienza e con Inverter per il risparmio energetico. Altri interventi programmati nel 2025 e inseriti nel bdg 2026 in tema di risparmio energetico e fonti rinnovabili sono:

- Nuovo impianto fotovoltaico (2026): installazione sulla copertura dell’edificio Mandraccio, attualmente in corso;
- Relamping Centro Congressi (2026-2027): efficientamento a LED dell’impianto di illuminazione. Si completerà per i moduli espositivi e per la sala Grecale nel 2026, mentre si concluderà nel 2027 con la Sala Maestrale.
- Manutenzione straordinaria impianti: attività di sostituzione di tubazioni e relativa coibentazione, fancoil e serrande di alcune Unità Trattamento Aria (UTA) in alcuni edifici, al fine di ridurre perdite e dispersioni di calore e migliorare l’efficienza degli impianti.
- Completamento relamping area (2026): completamento dell’impianto di illuminazione a LED nell’area, da realizzarsi nel corso del 2026.
- Progettazione nuove centrali: avvio della progettazione per la sostituzione delle centrali di condizionamento per il Centro Congressi e per i Magazzini del Cotone.

Alla data in cui si scrive è in corso una guerra tra Stati Uniti ed Israele contro l’Iran, che ha provocato un drastico aumento del prezzo del petrolio e dei suoi derivati, inoltre se dovesse proseguire per tempi lunghi potrebbe generarsi una scarsità di prodotti energetici di origine fossile, generando una spirale inflazionistica, di cui alla data odierna non si è in grado di prevedere l’entità. Occorre monitorare con attenzione consumi e prezzi per contenere il più possibile l’ulteriore e inevitabile aumento dei costi a conto economico.

Eventi

I dati del 2025 registrano un significativo aumento delle affluenze complessive, che passano dalle 400.000 del 2024 a oltre 431.000 del 2025, a fronte di un numero di eventi complessivamente inferiore (158 nel '25, 166 nel 2024) e di una diminuzione del numero delle giornate impegnate (1442 nel 2025 contro le 1536 del 2024).

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Numero eventi	158	166	156	188	149	101	213	236
Giornate impegnate	1442	1536	1522	1509	1127	853	1088	986
Affluenze	431.400	400.000	500.496	355.343	76.000	66.319	733.830	556.522

Tipologia eventi	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Eventi musicali e teatrali	67	61	57	76	77	33	53	69
Riprese televisive, cinematografiche o fotografiche	25	19	24	50	16	30	48	43
Eventi ludico-culturali, religiosi, politici, sfondo sociale	24	20	19	14	10	9	38	35
Raccolte fondi ed eventi di informazione e prevenzione sanitaria	3	24	17	9	18	14	23	30
Eventi commerciali o promozionali	15	19	14	15	12	8	17	26
Eventi sportivi	10	18	13	10	10	3	12	23
Eventi specificamente per bambini	10	1	5	1	1	1	12	7
Mostre tematiche	5	4	7	13	5	3	10	3

Un aumento di circa il 7% delle affluenze, ottenuto con un minore numero di eventi, porta a due riflessioni: la qualità e la dimensione dei singoli eventi sono, almeno in parte, aumentate, e il Porto Antico si conferma centrale nelle scelte e nelle abitudini del pubblico.

Entrando nel dettaglio e analizzando gli eventi organizzati direttamente, la kermesse sportiva *Festa dello Sport* e la rassegna *Porto Antico EstateSpettacolo* continuano ad essere le "attrazioni" principali.

Sebbene entrambi gli eventi abbiano una natura "sociale" e non commerciale e si configurino di fatto come "investimenti" che la società affronta per arricchire continuativamente l'area del Porto Antico - e la Città - di contenuti di qualità, mantenendo così sempre alta l'attenzione nei confronti dell'area e contribuendo a generare un indotto significativo (dai parcheggi ai vari esercizi commerciali), sia *Festa dello Sport* sia *EstateSpettacolo* hanno avuto in questi ultimi anni uno sviluppo costante e progressivo ed hanno espresso anche un potenziale commerciale che potrebbe essere alla base di future evoluzioni.

La 21° *Festa dello Sport* ha confermato nel 2025 lo straordinario risultato di oltre 140.000 presenze, raggiunto grazie alla piena occupazione di tutte le aree disponibili (tutte le aree all'aperto, parte dei Moduli dei Magazzini del Cotone e all'esterno una porzione di piazza Caricamento) e alle (fondamentali) favorevoli condizioni meteo.

Le esperienze di questi ultimi anni di progressiva e inarrestabile crescita suggeriscono che la manifestazione ha raggiunto la sua piena maturità sia nel coinvolgimento degli attori locali (federazioni e associazioni, enti, palestre ecc.) sia nel coinvolgimento del pubblico interessato.

A questo punto, una possibile, ulteriore crescita ed un posizionamento a livello nazionale della manifestazione, che la renda attrattiva anche per realtà sportive, aziende e pubblico provenienti da fuori regione, avrebbe bisogno di Partner istituzionali del mondo sportivo e Media Partner di livello nazionale.

Anche la rassegna estiva prosegue il suo cammino con una crescita straordinaria: dai 56.000 spettatori del 2024, con un totale di 61 spettacoli distribuiti in un arco temporale di 40 giorni, la 26° edizione di *EstateSpettacolo* è passata nel 2025 ad oltre 70.000 spettatori (+ 24%) per un totale di 78 spettacoli distribuiti in 38 giorni, dal 1 luglio al 7 agosto.

Se è evidente il gradimento del pubblico, al quale viene dedicata una programmazione sempre più varia per generi e contenuti, la crescente qualità delle proposte artistiche sta anche a dimostrare che il progressivo lavoro di un più alto posizionamento dei nostri siti agli occhi degli Organizzatori e delle principali agenzie di Management a livello nazionale continua a dare i suoi frutti.

In particolare, nel 2025 l'Arena del Mare (la location principale della rassegna) è stata oggetto di una articolata operazione di riqualificazione: forti della nuova capienza complessiva (6.000 persone) abbiamo infatti deciso di arricchire il palco con un maxischermo che ha consentito una migliore visione degli spettacoli da qualsiasi punto, e sono stati razionalizzati e allestiti appositamente nuovi spazi fissi per il servizio ristoro (con un'offerta gastronomica particolarmente curata e ricca), il tutto per rendere la location oltre che più gradevole esteticamente anche più funzionale e pratica per tutto il pubblico.

Molto significativo è stato l'accordo commerciale stretto con un'azienda di primaria importanza nel settore dell'energia come AXPO, che ha scelto di celebrare il proprio 25° anniversario di attività diventando Sponsor Ufficiale dell'Arena del Mare, che nel 2025 è diventata quindi "*Axpo Arena del Mare*": questa operazione di re-branding è il chiaro segnale che se un'azienda di primo piano decide di investire su Genova e in particolare sulla nostra principale location, è perché ne riconosce il valore e apprezza le opportunità di visibilità che essa offre.

Sempre nell'ottica di rendere più attrattiva agli occhi di potenziali investitori l'Arena è stata allestita una nuova struttura, una speciale *Area Lounge Porto Antico* - con accesso riservato, dotata di una terrazza sopraelevata e con una capienza di massimo 30 persone - che è stata installata in prossimità del palco e il cui utilizzo può essere riservato ad aziende che desiderano offrire ai propri ospiti una serata speciale con modalità di fruizione esclusiva.

Fra gli eventi organizzati direttamente, si evidenzia poi il *Natale al Porto Antico* che è stato programmato e presentato in occasione delle festività natalizie 2025: una sorta di "aggregatore" delle diverse offerte di intrattenimento previste nell'area durante le festività, un programma che include quindi fra le libere iniziative (laboratori, programmi speciali, eventi a tema...) delle varie realtà presenti in area una serie di appuntamenti organizzati direttamente per rendere l'area più festosa e ricca di contenuti.

In questo primo esperimento, che ripropone e mette a sistema varie iniziative già sperimentate nel corso degli anni, partendo da un più vasto articolato progetto di luminarie natalizie volto ad esaltare le bellezze dei principali elementi iconici del Porto Antico, si sono programmate iniziative per bambini (un originale Ufficio Postale di Babbo Natale, una pista di ghiaccio, una giostra...), un "Christmas Lasershow" proiettato sull'edificio Mandraccio e programmato a ripetizione per tutto il periodo delle feste, uno spettacolo per il "pre-capodanno" con uno spettacolo musicale (dj set del dj Albertino) aperto a tutto il pubblico in Calata Falcone Borsellino, cori gospel, marching band...

Le varie iniziative sono state favorevolmente accolte dal pubblico, tanto da indurre a progettare il *Natale al Porto Antico* come appuntamento fisso delle festività, con l'obiettivo di offrire sempre nuove occasioni di svago in un periodo strategico quale è appunto quello delle festività natalizie.

Fra gli eventi ospitati, accanto agli appuntamenti fissi come il *Suk Festival* e il *Festival della Scienza*, che hanno ormai pubblici consolidati di fedelissimi frequentatori e sono entrambi particolarmente seguiti anche dal punto di vista mediatico, si segnalano eventi eccezionali e non ricorrenti quale ad esempio il *Tour Vespucci*, tappa finale del tour mondiale del veliero storico che ha concluso proprio al Porto Antico di Genova (da dove era peraltro anche partito due anni prima) il suo giro del mondo, festeggiando l'approdo finale con un vero e proprio villaggio aperto al pubblico allestito nelle nostre aree e un evento speciale ripreso in diretta da RAIUNO.

Questo evento è l'esempio di come l'area del Porto Antico sia lo spazio fondamentale e imprescindibile per accogliere tutti i grandi eventi cittadini, condizione che dovrebbe suggerire un sempre più articolato

coordinamento con le istituzioni locali finalizzato a gestire al meglio e in maniera tempestiva, proprio nell'interesse comune, tutti gli eventi che arrivano, o potrebbero arrivare, in Città.

Un'ultima considerazione si impone infine sul tema delle Mostre che si ospitano.

Nel corso del 2025 le mostre in svolgimento al Modulo 1 e a Porta Siberia (Museo Impossibile e Tutankhamon) sono state frequentate da più di 23.000 visitatori, dato in flessione rispetto all'anno precedente, ma comunque significativo in quanto relativo a manifestazioni in svolgimento da ormai due anni circa.

Offrire più opportunità di intrattenimento, sempre partendo da tematiche rivolte ad un pubblico in prevalenza di bambini e famiglie, contribuisce in misura significativa non solo ad arricchire di contenuti l'area - elemento che è sempre molto apprezzato dai visitatori - ma anche a consolidare il nostro ruolo come generatore di contenuti e protagonista della vita culturale cittadina.

Nello specifico, la Mostra dedicata alla figura del *Faraone Tutankhamon* e all'antico Egitto in svolgimento a Porta Siberia ha avuto una flessione nella frequentazione, dando un chiaro segno dell'essere arrivata dopo quasi due anni dall'apertura ormai al termine del suo ciclo vitale, mentre al Modulo 1 dei Magazzini del Cotone la *Mostra delle Illusioni* (in programma ormai dal 2023) ha ritrovato un rinnovato interesse (e una ripresa delle presenze) grazie ad una radicale trasformazione.

Ad aprile 2025 nel Modulo 1 si è aperto infatti il nuovo *Museo Impossibile*, una evoluzione tematica della mostra delle Illusioni con un nuovo allestimento e nuovi contenuti che hanno spostato il focus della mostra dalle illusioni ottiche ad una serie di esperienze interattive articolate in oltre 60 attrazioni che spaziano da scenografie spettacolari alla realtà virtuale, il tutto con la possibilità per il pubblico di ogni età di fermare immagini e situazioni surreali in foto e selfie.

La novità ha portato ad una ripartenza dei flussi del pubblico e ad una netta ripresa delle frequentazioni, a dimostrazione del fatto che aggiornamenti e novità fanno sempre la differenza nella percezione e nel gradimento del pubblico.

Nel complesso, pertanto, possiamo confermare la vitalità di questo settore - che come noto dal punto di vista strettamente economico non prevede costi per la società e genera comunque ricavi per la locazione degli spazi e le percentuali sui biglietti venduti - ricordando peraltro che il totale degli oltre 23.000 visitatori è un dato parziale approssimato per difetto, poiché non include i visitatori della mostra Fantacinema in svolgimento al Modulo 1, della quale non conosciamo i dati di affluenza ma che vediamo generare significativi movimenti di pubblico.

Servizio Informazioni e Accoglienza

I dati 2025 registrano 106.903 contatti, nettamente superiori rispetto al 2024 (86.944) ma ancora inferiori rispetto agli anni precedenti (146.273 nel 2023, 153.801 nel 2022).

Dal 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.

Comunicazione

L'anno 2025 è stato caratterizzato anche nella comunicazione dalla presenza di Euroflora. Se da un lato l'organizzazione della manifestazione ha attirato l'attenzione sulla Società e ha valorizzato il suo ruolo agli occhi anche del grande pubblico, dall'altro la realizzazione di accordi promozionali e di adv ha permesso la realizzazione di contratti annuali commercialmente vantaggiosi in termini economici e di visibilità.

Di contro bisogna però ammettere che molte delle energie - economiche e non solo - nei primi mesi dell'anno si sono concentrate sulla manifestazione Euroflora, riducendo altre potenziali nuove iniziative che si sono poi concentrate nella seconda metà dell'anno.

Per quanto riguarda invece gli eventi in programma – direttamente organizzati o no – questi 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.

Immagine Istituzionale

Il percorso iniziato nel 2024 di rafforzamento dell'immagine istituzionale della Società ha visto nel 2025 molte iniziative a favore di questa strategia per 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 ha ampliato il suo raggio di azione per raggiungere nuovi target e valorizzare il ruolo della società.

In particolare, segnaliamo

- inserimento del logo Porto Antico maggiormente in evidenza in tutte le iniziative organizzate direttamente, quale per esempio un maggior peso sulla comunicazione di Euroflora dove il ruolo di organizzatore della manifestazione è stato per la prima volta molto enfatizzato;
- maggiore interazione istituzionale della Società con gli eventi organizzati da terzi, dalle fiere, agli eventi ai congressi: partecipazione a conferenze stampa, presentazioni e inaugurazioni con il ruolo di società ospitante o co-organizzazione, partecipazione diretta nella promozione di tali eventi per veicolare altre iniziative, presenza del logo Porto Antico sul materiale di promozione/comunicazione;
- aumento delle azioni di ufficio stampa volte alla promozione della società e dei suoi ruoli apicali
- inizio di un percorso sul social media LinkedIn – affiancati da una società specializzata – per lo sviluppo e gestione di una Company Page con un PED (Piano Editoriale Digitale) approvato e una Professional Page del Direttore Generale dal quale sono stati sviluppati contatti con figure professionali utili a sviluppi futuri. Poste quindi nel 2025 le basi per un profilo attivo e interessante, il progetto continuerà nel 2026 con un focus ancora più mirato sul raggiungimento dei risultati.
- valorizzazione degli spazi commerciali della Società, con la creazione di nuove brochure utili alla promozione delle location a disposizione (Centro Congressi, aree esterne, Padiglione Blu) e la realizzazione di un video istituzionale per l'anno 2025 utilizzato su sito e LinkedIn per mettere in evidenza sia i risultati raggiunti nel 2025 sia le potenzialità delle location a disposizione in Porto Antico e nell'area fieristica.
- da segnalare anche una maggiore collaborazione con il Comune di Genova per la realizzazione e promozione di iniziative congiunte che hanno ampliato la cassa di risonanza dei singoli eventi e al tempo stesso hanno valorizzato il ruolo della Società.
- utilizzo dei social ma anche di strumenti terzi, quali i totem digitali di IGP Decaux posizionati in area Porto Antico per la trasmissione di messaggi di tipo istituzionale, quali l'iscrizione alla newsletter o la possibilità di conoscere in tempo reale la disponibilità dei parcheggi.

Segnaletica

Lavoro iniziato da un punto di vista strategico e teorico nel 2024, il 2025 ha visto mettere in pratica l'inizio del percorso per rivedere e riorganizzare la Corporate Image di Porto Antico.

Primo passo importante è stata la messa a terra di una nuova segnaletica che – negli ultimi mesi del 2025 e i primi del 2026 - è andata a sostituire e mettere ordine a un sistema di segnaletica nell'area del Porto Antico risultato di oltre 33 anni di modifiche e aggiunte.

Progetto realizzato dalla società Landor, leader mondiale nella creazione e restyling di brand, e poi implementata e realizzata dall'agenzia di comunicazione di riferimento e da un fornitore di sistemi di segnaletica e wayfinding selezionato tramite specifica gara.

Il progetto ha visto la sostituzione di tutti i pannelli direzionali posizionati nell'area, delle targhe segnaletiche degli edifici, del cambio di colore di totem promozionali e targhe, di aggiornamento di mappe oltre che all'inserimento di nuovi pannelli di Benvenuto all'area e di totem che mettono maggiormente in evidenza le strutture – ricreative o architettoniche – presenti al Porto Antico, quali a titolo esemplificativo Porta Siberia e l'Isola delle chiatte come il Bigo o la Biosfera.

Al momento attuale il progetto è in fase di conclusione.

Ufficio Stampa

L'attività di ufficio stampa nel 2025 ha visto una doppia strategia, quella volta a comunicare gli eventi in programma e quella diretta a valorizzare l'identità della società.

Advertising e promozione

Le risorse dedicate alla promozione nel 2025 sono state utilizzate dedicando attenzione, oltre che agli eventi organizzati internamente, anche alla comunicazione di tipo istituzionale e commerciale,

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 quanto riguarda il Centro Congressi e gli spazi commerciali in senso più ampio da segnalare l'accordo con Convention Bureau Genova per una promozione congiunta e una maggiore valorizzazione dei nostri spazi per mezzo di loro attività quali partecipazione a fiere, attività digitali e realizzazione educational e iniziative mirate.

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

Mantenuti, seppur rivisiti, gli investimenti pubblicitari su canali quali tabellare e canali digital, mentre si conferma la scelta societaria di eliminare la quasi totalità di materiale stampato, fatta eccezione per le brochure commerciali, utili durante le partecipazioni a fiere di settore e incontri b2b.

In un'ottica di dare un servizio al pubblico e alle attività commerciali presenti in area e allo stesso tempo ricostruire un database di contatti, a fine 2025 sono stati ripristinati gli strumenti della locandina mensile degli eventi e della newsletter.

La locandina, realizzata graficamente internamente alla Società e riportante gli eventi del mese in corso e del successivo, viene stampata in poche copie – in ottica di evitare sprechi cartacei ed economici – e consegnata alle singole attività commerciali. La newsletter, con cadenza mensile ma con speciali periodici quali Carnevale o Capodanno, viene inviata a coloro che si iscrivono tramite il sito.

Per la costruzione di entrambi gli strumenti, oltre all'unione dei calendari di eventi, fiere e congressi, è richiesta la partecipazione e il coinvolgimento delle attività commerciali dell'area, invitate a segnalare loro eventi di interesse per il pubblico.

Stipulato in occasione di Euroflora, l'accordo annuale con Amt, è proseguito anche una volta terminata la manifestazione con la sostituzione della pellicola su uno dei 4 mezzi a disposizione e quindi con la circolazione in città – in corso fino a fine marzo 2026 – di un autobus rivestito di pellicola con comunicazione Porto Antico. Da segnalare la sottoscrizione di contratti di promozionali con Teatro Nazionale e Genoa CFC che hanno aumentato la visibilità della società attraverso canali quali programma stagione teatrale o spazi di comunicazione allo stadio.

Tg dei ragazzi

Proseguita per tutto il 2025 l'attività del Tg dei Ragazzi, giunta al suo 9° anno, è andata settimanalmente in onda su TgCom24. Sul finire dell'anno sono stati intavolati incontri con la redazione del TG dei ragazzi e con dirigenti e figure di Mediaset per ri-discutere il finanziamento economico al progetto sostenuto esclusivamente da parte di Porto Antico cercando un cambiamento nell'impostazione e nella ridistribuzione dei costi, anche da parte di soggetti esterni quali istituzioni o sponsor. L'attività proseguirà anche nel 2026 grazie all'intervento di Costa Edutainment nel partenariato.

Sito web

Nel corso del 2025 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.

Per aumentare l'utilità dei contenuti per gli utenti, sono stati apportati alcuni cambiamenti quali una migliore visualizzazione mobile; 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 l'integrazione del sistema di disponibilità in tempo reale sulla home page del sito.

Utenti unici: 129.147
Visualizzazioni: 262.612
Eventi GA4 (totale azioni sul sito): 808.150
Permanenza media: 44 secondi

I dati del 2025 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 alle ricerche dei parcheggi e gli eventi. Da segnalare alcuni importanti e attesi picchi di visite in concomitanza con eventi molto popolari o attrattivi quali Euroflora, Megacon, Festa dello Sport e l'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) e le sponsorizzazioni su Facebook e Instagram, attraverso le quali quest'anno abbiamo puntato maggiormente alla promozione diretta dei nostri link.
Da segnalare che continua la tendenza di modalità di fruizione con oltre l'88% del traffico che arriva da mobile, mentre solo il 11,5% da desktop.

Social media

I social media della società nel 2025, con l'integrazione di LinkedIn, sono stati utilizzati in maniera differente a seconda del target e delle specificità del singolo mezzo. I Social più b2c sono stati infatti 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 2025 hanno accentuato anche la funzione 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 (+3%)
Si registra una copertura dei post in lieve aumento rispetto al 2024 (+0,5%) e una crescita significativa dell'interazione con i contenuti (+24%).
Il target principale si conferma nella fascia 35-54 anni, con una presenza rilevante anche nella fascia 55-64 anni e una prevalenza femminile pari al 61,5%.
Su Instagram si evidenzia inoltre una crescita significativa nella fascia 25-34 anni, che si sta progressivamente avvicinando alla fascia d'età maggioritaria.
Instagram invece dal canto suo conferma la maggiore crescita sia in termini di follower (+30%) con una copertura dei contenuti sempre più ampia e una buona interazione con gli stessi.

Facebook	
Follower	44.590
Copertura dei post anno 2025	6,7 milioni (+0,5%)
Visite alla pagina Facebook	109,4 (+25%)
Interazioni con i contenuti	26.212 (+24%)

Instagram	
Followers	9.855
Copertura	309.112 (+33%)
Visite al profilo IG	20.995 (+20%)
Interazione con i contenuti	14.073 (+88%)

Cartelli 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.

Il Centro Congressi e la sua attività

Il contesto: il mercato congressuale italiano

Il mercato congressuale italiano rappresenta un comparto strategico del turismo business, dinamico e in espansione, con un impatto economico rilevante sul territorio ed una crescente capacità di attrazione a livello internazionale.

Il settore negli ultimi anni ha mostrato una ripresa significativa registrando una crescente domanda di eventi professionali, corporate e associativi supportata anche da investimenti in infrastrutture, digitalizzazione e sostenibilità.

L'Italia mantiene una posizione di rilievo nel panorama europeo grazie alla qualità delle strutture, alla varietà delle destinazioni e alla capacità di coniugare business e turismo esperienziale e, anche se le grandi città come Roma, Milano, Firenze e Bologna restano i principali poli di riferimento, si osserva una progressiva valorizzazione di destinazioni regionali e di medie dimensioni, capaci di offrire servizi di qualità in contesti più sostenibili e caratteristici.

In questo contesto la Liguria si sta affermando come una destinazione congressuale di crescente interesse, grazie alla sua posizione strategica ed alla presenza di strutture congressuali di buon livello distribuite sul territorio con la possibilità di abbinare eventi professionali a esperienze culturali, enogastronomiche e naturalistiche, un elemento sempre più apprezzato nel turismo MICE (Meetings, Incentives, Conferences, Exhibitions). Genova rappresenta il principale polo congressuale della regione ed uno dei più rilevanti del Nord Italia. La città dispone di un centro congressi moderno e funzionale, di spazi fieristici di ampia capienza e di un sistema ricettivo in costante miglioramento, nonostante sia penalizzata dalle carenze della rete di infrastrutture.

Negli ultimi anni, la città ha saputo rafforzare la propria immagine come destinazione per eventi nazionali e internazionali, grazie anche a una crescente e vincente collaborazione tra istituzioni, operatori turistici e mondo accademico, unita alla ricchezza del patrimonio storico e culturale di valore. Genova ha le potenzialità per rafforzare ulteriormente la propria competitività, puntando su innovazione tecnologica, sostenibilità e promozione integrata del territorio.

Andamento generale della struttura

Nell'ultimo quinquennio si evidenzia un'evoluzione positiva del Centro Congressi sotto il profilo operativo ed economico con una crescita complessiva delle performance e, in particolare, un aumento significativo di presenze e fatturato.

L'incremento del numero di eventi, delle presenze e del fatturato testimonia una gestione efficiente e una crescente capacità di attrazione, sia sul mercato nazionale che internazionale.

Nel 2025 si registra un aumento degli eventi (da 64 a 70, +9%) e delle giornate impegnate (da 201 a 210, +4%). Questo indica una maggiore attività complessiva del centro, con un calendario più fitto.

Volume e durata degli eventi

Nel 2025 si evidenzia un aumento del numero complessivo di eventi, che passano da 64 a 70 (+9,4%), accompagnato da un incremento delle giornate complessive impegnate (da 201 a 210, +4,5%). La durata media per evento si riduce lievemente da 3,14 a 3,00 giorni, suggerendo una maggiore rotazione delle attività e una migliore ottimizzazione degli spazi e delle risorse. Tale dinamica indica una strategia orientata a incrementare la produttività complessiva, mantenendo al contempo un'elevata intensità di utilizzo delle strutture.

Numero di presenze

Il numero di presenze cresce in modo significativo, passando da 188.910 nel 2024 a 217.900 nel 2025 (+15,3%). Questo incremento riflette un rafforzamento della capacità attrattiva del Centro, legato sicuramente alla diversificazione dell'offerta e ad un'efficace attività di promozione e partnership con enti locali, ma anche all'alto livello e rilevanza dei particolari eventi ospitati nell'ultimo anno.

Tipologia e provenienza degli eventi

L'analisi del carattere degli eventi mostra un'evoluzione interessante della composizione:

- Eventi locali: sostanzialmente stabili (da 30 a 31), a conferma del mantenimento del radicamento territoriale.

- Eventi nazionali: in crescita significativa (da 24 a 31, +29%), segno di un ampliamento del bacino di utenza e di un consolidamento del posizionamento a livello nazionale.
- Eventi internazionali: in lieve flessione (da 10 a 8), pur mantenendo un peso strategico rilevante per la visibilità e il prestigio del Centro Congressi.

Nel complesso, la struttura mostra una progressiva diversificazione del portafoglio eventi, con un equilibrio tra dimensione locale e apertura verso mercati più ampi.

Risultati economici

Il fatturato registra un incremento sostanziale, passando da 1,8 milioni di euro nel 2024 a 2,6 milioni nel 2025 (+46,73%). Tale crescita, superiore all'aumento del numero di eventi e delle presenze, evidenzia un miglioramento della redditività media per evento grazie all'ampliamento di eventi nazionali e internazionali, generalmente più remunerativi.

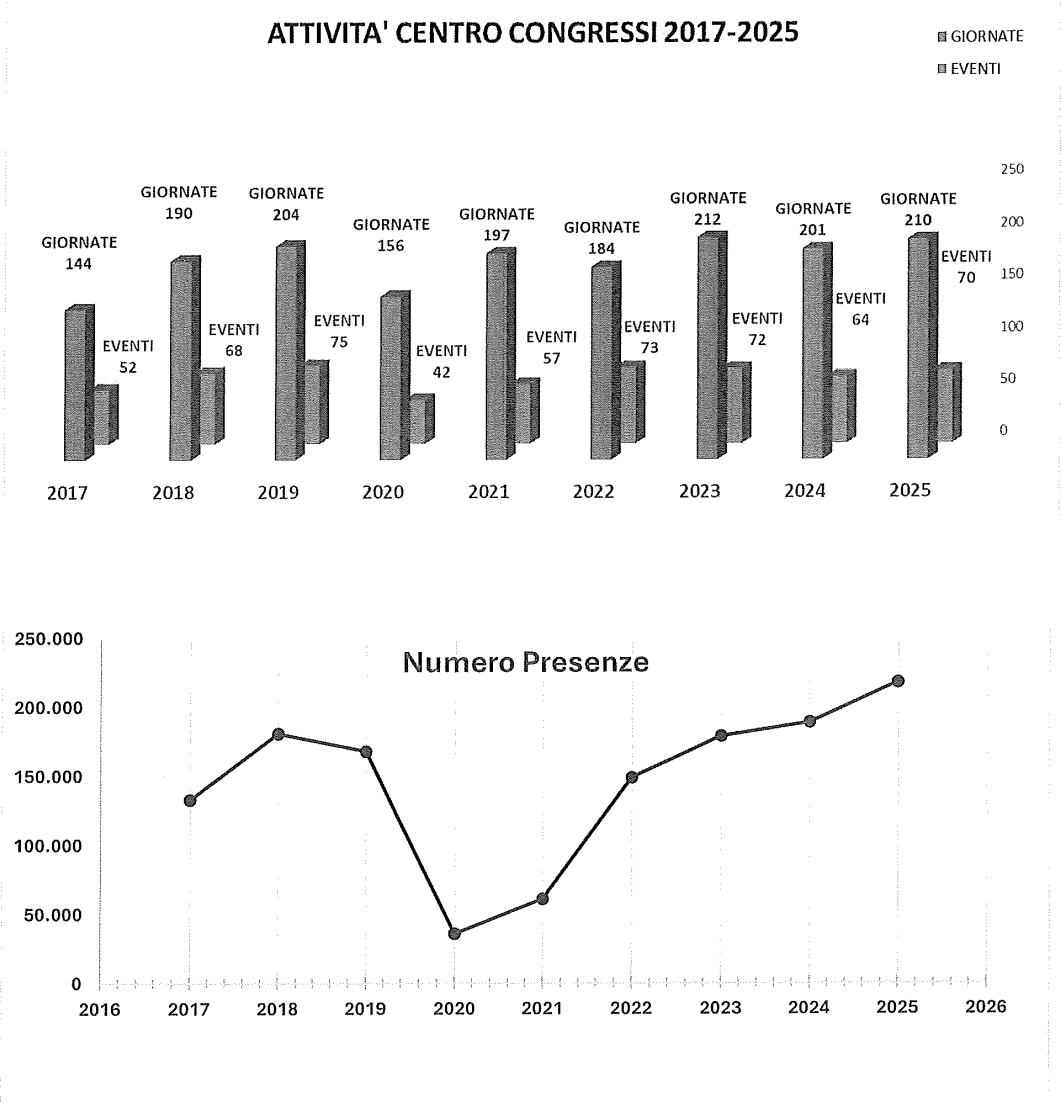
Questo risultato può essere attribuito a una combinazione di fattori già citati come la maggiore incidenza di eventi di fascia alta, ma anche ad una gestione più efficiente ed improntata all'ottimizzazione degli spazi e dei servizi.

Considerazioni conclusive

Il confronto tra il 2025 e gli anni precedenti evidenzia un trend di forte espansione: più eventi, più presenze e un notevole incremento del fatturato. Il centro consolida la propria posizione nel mercato nazionale, confermandosi come una realtà dinamica e competitiva, capace di incrementare i propri volumi e risultati economici attraverso una strategia orientata alla qualità, alla diversificazione e alla valorizzazione del mercato nazionale, mantenendo al contempo una presenza significativa nel panorama internazionale.

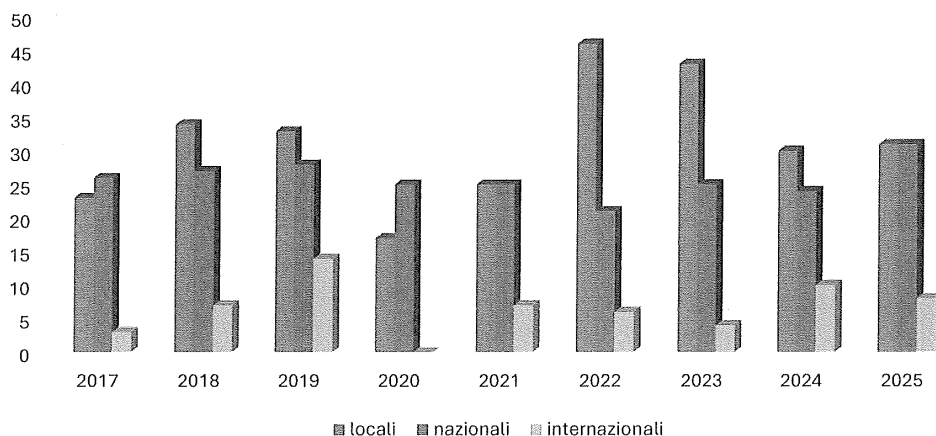
Di seguito la tabella riassuntiva dell'attività congressuale ai Magazzini del Cotone degli ultimi anni:

ATTIVITA' CENTRO CONGRESSI 2017-2025							
Anno	Eventi	Giornate Impegnate	Media giorni x evento	Numero Presenze	Carattere eventi		
					locali	nazionali	internazionali
2017	52	144	2,77	133.000	23	26	3
2018	68	190	2,79	181.000	34	27	7
2019	75	204	2,72	168.000	33	28	14
2020	42	156	3,71	36.000	17	25	0
2021	57	197	3,46	61.000	25	25	7
2022	73	184	2,52	153.000	46	21	6
2023	72	212	2,94	179.000	43	25	4
2024	64	201	3,14	188.910	30	24	10
2025	70	210	3,00	217.900	31	31	8

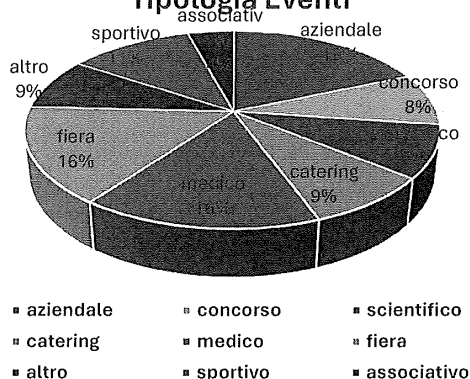


Dettaglio degli eventi svolti nel 2025 per carattere e tipologia di evento:

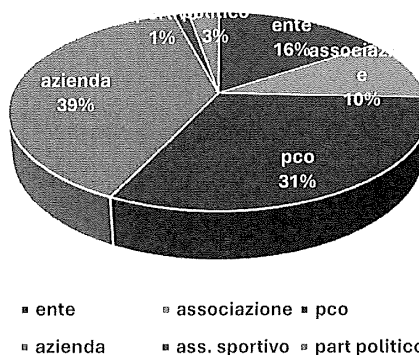
Carattere Eventi



Tipologia Eventi



Tipologia Organizzatore



Opportunità e rischi

La gestione di una struttura congressuale offre opportunità importanti, ma necessita di un approccio strategico oltre che economico, soprattutto in considerazione dell'elevato valore dell'indotto per la città in cui si trova.

A fronte di criticità gestionali importanti per location come i Magazzini del Cotone, quali per esempio:

- **Costi fissi di gestione elevati** per energia, climatizzazione, pulizie, sicurezza, manutenzione impianti e personale a fronte di un'occupazione degli spazi fisiologicamente non omogenea nel corso dell'anno e negli anni.
- **L'obsolescenza delle tecnologie e degli arredi** che richiede investimenti sia a livello di capitali che di competenze che non sempre garantiscono un ritorno immediato, ma se non effettuati rischiano di far apparire superata l'intera struttura.
- **Concorrenza crescente** di altre città che investono in nuovi centri congressi moderni e polifunzionali o ristrutturano quelli esistenti aumentando la competizione soprattutto rispetto alle strutture più datate;
- **Incertezze politico-economiche** come conflitti, crisi o restrizioni ai viaggi possono ridurre la domanda di eventi internazionali, ridurre i budget delle aziende per eventi e anche l'attrattiva di una destinazione.

Le opportunità da cogliere, e di conseguenza, le principali leve di sviluppo per il Centro Congressi riguardano:

- **Innovazione tecnologica** che permette di offrire esperienze personalizzate su misura per organizzatori e partecipanti. Con l'aumento degli eventi corporate e associativi, si crea un maggiore interesse per location ad alto livello tecnologico e si ampliano, tra l'altro, le possibili fonti di ricavo con nuovi elementi a listino. In questa voce comprendiamo anche l'ammodernamento relativo alla struttura, agli impianti e agli arredi che corrispondano all'evoluzione delle esigenze dei fruitori finali dei locali.
- **Sostenibilità e certificazioni green**, insieme ad efficienza energetica, riduzione dei rifiuti e mobilità sostenibile sono diventati criteri centrali nella scelta delle sedi congressuali per molte aziende ed enti pubblici e l'assenza degli stessi può anche essere motivo di esclusione da bandi e gare.
- **Collaborazioni territoriali** con enti locali e operatori turistici per creare pacchetti integrati e valorizzare il territorio, svolgendo anche un ruolo di hub per la promozione, creando sinergie con attività locali come hotel, ristoranti e attrazioni.

Una struttura congressuale dovrebbe quindi puntare su **flessibilità, innovazione tecnologica e sostenibilità**, con capacità di innovare ed investimenti mirati per mantenere la competitività nel lungo periodo e posizionarsi come destinazione di eccellenza per eventi sostenibili, tecnologici e ad alto valore aggiunto.

In questa direzione sono stati orientati gli investimenti migliorativi realizzati o avviati nel 2025 che partendo dalla ristrutturazione della facciata esterna dell'edificio e dal graduale rinnovamento della cartellonistica di area, si stanno indirizzando verso la prossima revisione delle zone di ingresso ed accoglienza esterne ed interne del Centro Congressi, ed all'adeguamento dell'illuminazione di scena delle sale principali e degli arredi di palco.

Si segnala che è stata riconfermata anche per il 2025 la Certificazione del Sistema di Gestione Qualità in conformità alla norma ISO 9001:2008 per l'attività congressuale da parte dell'Ente Certificatore RINA.

Comunicazione e promozione

In continuità con le attività di promozione sviluppate negli ultimi anni e alla luce della significativa crescita del comparto MICE, è stato implementato un rafforzamento della collaborazione tra Convention Bureau Genova e Porto Antico di Genova S.p.A. per valorizzare il Centro Congressi dei Magazzini del Cotone come punto di riferimento del settore a livello nazionale e internazionale.

Il piano promozionale prevede un insieme coordinato di azioni a medio-lungo termine per aumentare visibilità, competitività e posizionamento della struttura.

Principali ambiti di intervento:

- Promozione della struttura: Inserimento del Centro Congressi nei materiali promozionali del Convention Bureau, valorizzazione dei punti di forza e collaborazione con media di settore.
- Lead generation e candidature: Ricerca e sviluppo di contatti qualificati per acquisire eventi congressuali, elaborazione di proposte personalizzate, coordinamento con enti e agenzie specializzate, gestione continuativa dei contatti.
- Fiere e workshop: Partecipazione ai principali eventi MICE nazionali e internazionali, con attività di preparazione e follow-up.
- Educational tour e fam trip: Organizzazione di visite esperienziali per buyer, agenzie e operatori, con programmi personalizzati e storytelling dedicato.
- Comunicazione digitale: Invio di newsletter mensili, campagne social mirate e produzione di contenuti multimediali per promuovere la struttura.

Obiettivi principali:

- Aumentare la visibilità del Centro Congressi sui mercati MICE italiani ed europei.
- Generare nuovi contatti e candidature.
- Rafforzare l'immagine del Porto Antico di Genova come destinazione per il turismo business.
- Consolidare le relazioni con operatori e stakeholder del territorio.

La presenza del Centro Congressi ai principali eventi promozionali di settore è inoltre assicurata grazie alla stretta collaborazione con MIL (Meet In Liguria) di cui sia Porto Antico di Genova che Convention Bureau fanno parte con l'obiettivo di presidiare fiere, workshop e B2B, garantendo la costante promozione dell'offerta congressuale della Regione.

Nel 2025 sono stati selezionati i seguenti appuntamenti fra quelli presenti sul mercato con attività di raccolta di dati di contatto seguita da follow up:

Fiere & Workshop di settore

- BIT c/o Stand Regione Liguria Milano, 9-11 febbraio 2025
- Association Days Padova, 6-9 Febbraio 2025
- Full Contact Meeting Planner Rapallo, 6-8 Marzo 2025
- Buy Mice Roma, 6 maggio 2025
- E-Workshop Agenzie&Corporate Galzignano, 27-28 giugno 2025
- Buy Mice Milano, 2 ottobre 2025
- WTM c/o Stand Regione Liguria Londra, 4-6 novembre 2025
- Mice Trade Show Venezia, 12-14 Novembre 2025
- IBTM Barcellona, 18-20 novembre 2025
- Italy at Hand Venezia, 11-14 Novembre 2025

La realizzazione e stampa di brochure integrate e con la stessa linea grafica dei settori di Porto Antico di Genova relativi a fiere ed eventi ha inoltre permesso, nella parte finale dell'anno, di promuovere anche questi settori insieme al congressuale nel corso degli incontri promozionali.

Inserzioni Pubblicitarie

Nel corso dell'anno sono state calendarizzate e realizzate le seguenti inserzioni pubblicitarie sulle principali riviste/portali di settore:

- Guida ai Congressi Medico Scientifici 2025
- Guida Meeting e Congressi cartacea Italiano/Inglese
- Guida on line con scheda top nel Portale MeetingeCongressi.com
- Annuario della Formazione in Sanità 2025

Sono stati inoltre programmati in inverno ed autunno 2 invii DEM di direct mailing a indirizzari di oltre 2.000 nominativi selezionando particolari categorie professionali ed aziende.

Elenco dei principali eventi

Nome cliente	Nome evento	inizio	fine	gg ev	gg all
SYMPOSIA	BFSA 2025	10/01/2025	11/01/2025	2	0
BPER	MEETING BPER	17/01/2025	17/01/2025	1	1
MZ EVENTS	MACULA 2025	23/01/2025	24/01/2025	2	1
ETAGAMMA	WORKSHOP INTERSPOKE DIGITAL	29/01/2025	31/01/2025	3	0
	GENNAIO		4	8	2
FILMMASTER	CONVENTION ALLEANZA	04/02/2025	05/02/2025	2	4
AMAPOLA SRL	EVENTO FONDAZIONE COMPAGNIA DI SAN PAOLO	08/02/2025	08/02/2025	1	0
MOZO SRL	Fiera del disco	22/02/2025	23/02/2025	2	1
	FEBBRAIO		3	5	5

OLIO OFFICINA	OLIO OFFICINA FESTIVAL 2025	27/02/2025	01/03/2025	3	2
AIM ITALY	LIGURIA E PEDIATRIA	08/03/2025	08/03/2025	1	1
FORMAZIONE & EVENTI	CONVEGNO MEDICO INTERNAZIONALE AISG	13/03/2025	15/03/2025	3	1
COMITATO SILVIA SALIS SINDACA	PRESENTAZIONE SILVIA SALIS SINDACA	16/03/2025	16/03/2025	1	0
NOEMA SRL	RESCUE INTERNATIONAL FORUM	19/03/2025	21/03/2025	3	0
RCS SPORT S.P.A.	MILANO SANREMO WOMEN 2025	21/03/2025	21/03/2025	1	0
SPOCK SRL	FIRST LEGO LEAGUE	22/03/2025	23/03/2025	2	1
TIMOSSI SPA	TIMOSSI EXPERIENCE	25/03/2025	26/03/2025	2	2
REGIONE LIGURIA	Concorsi x Ispettore/Addetto Fitosanitario	27/03/2025	27/03/2025	1	0
MARZO			9	17	7
CENTER COMUNICAZIONE E CONGRESSI	11° CONGRESSO NAZ. SULL'ICTUS CEREBRALE	03/04/2025	05/04/2025	3	1
EXPERTAI LUX	CLARUS PLENARY MEETING	08/04/2025	09/04/2025	2	0
ASSOCIAZIONE VINCE GENOVA	CENA CON PICCIOCCI	09/04/2025	09/04/2025	1	0
PORTO ANTICO DI GENOVA	CENA EUROFLORA	23/04/2025	23/04/2025	1	1
PORTO ANTICO DI GENOVA	PASSAGGIO CONSEGNE AMMIRAGLIO MARINA MILITARE	28/04/2025	28/04/2025	1	0
APRILE			5	8	2
VALE 20 - EVENTI E COMUNICAZIONE	DIVINO MOSTRA MERCATO DEI VINI A GENOVA	03/05/2025	04/05/2025	2	1
ALOCIN MEDIA	4° BUSINESS MEETING DI SHIPPING ITALY	09/05/2025	09/05/2025	1	0
FONDAZIONE FRIENDS OF GENOA ETS	Proiezione Film OCEAN	10/05/2025	10/05/2025	1	0
WEBMINERALS SAS	Mostra Minerali Fossili & Gemme	10/05/2025	11/05/2025	2	1
REGIONE LIGURIA	EVENTO AUTORITÀ DI AUDIT NAZ.LI E REG.LI, COMM EUROPEA, MEF - IGRUE	14/05/2025	15/04/2025	2	1
ARCA VITA SPA	ROADSHOW BPER BANCA - ARCA VITA	19/05/2025	19/05/2025	1	0
FROG / SOGEGROSS	CONVENTION SOGEGROSS	20/05/2025	20/05/2025	1	1
LIGURIA DIGITALE	PROGRAMMA REGIONALE FSE 2.0	22/05/2025	22/05/2025	1	1
PORTO ANTICO EVENTI	Galà Stelle dello Sport	23/05/2025	23/05/2025	1	0
PORTO ANTICO EVENTI	Festa dello Sport	24/05/2025	26/05/2025	3	0
FONDAZIONE STUDI - CONSULENTI DEL LAVORO	FESTIVAL DEL LAVORO	29/05/2025	31/05/2025	3	4
MAGGIO			11	18	9

MINISTERO DEL LAVORO	RIUNIONE ANNUALE DELLA RETE EURES	03/06/2025	06/06/2025	4	1
REGIONE LIGURIA	Concorso x dirigenti Regione Liguria	04/06/2025	04/06/2025	1	0
SPOCK SRL	EVENTO SCUOLA DI ROBOTICA	05/06/2025	05/06/2025	1	1
COOP LIGURIA SRL	ASSEMBLEA SOCI COOP LIGURIA	13/06/2025	13/06/2025	1	2
ARISTEA	IIW - GNS 2025	22/06/2025	27/06/2025	6	4
	GIUGNO		5	13	8
WONDER PROJECT SRL	SNEAK PREVIEW PORSCHE MACAN	02/07/2025	02/07/2025	1	1
CIRCOLO BOCCIOFILO LIDO 1946 ASD	TORNEO FEDERALE DI BRIDGE	05/07/2025	06/07/2025	2	1
DIGITAL FASHION SRL	TEMPORARY SHOP DIGITAL FASHION	10/07/2025	12/07/2025	3	1
COBRA	MEETING COBRA	17/07/2025	17/07/2025	1	0
AGENZIA REGIONALE IN LIGURIA	CONCORSO AGENZIA IN LIGURIA	17/07/2025	17/07/2025	1	0
	LUGLIO		5	8	3
	AGOSTO		0	0	0
VIRGINIA COMMONWEALTH UNIV.	EVENTO SCIENTIFICO NEMO	10/09/2025	12/09/2025	3	1
FIMMG-SIMG	1° CONGR. REGIONALE DI MEDICINA GENERALE	19/09/2025	20/09/2025	2	1
TARA HOME	SCALE ITALIA BY TARA	23/09/2025	24/09/2025	2	1
ROSSOEVOOLUTION SRI	CONVENTION BFF	27/09/2025	27/09/2025	1	2
REGIONE LIGURIA	CONCORSO AMMISSIONE MEDICINA REGIONE LIGURIA	30/09/2025	30/09/2025	1	2
	SETTEMBRE		5	9	7
PROMOEST	EVENTO EUROPEO	01/10/2025	02/10/2025	2	1
ETAGAMMA GASLINI ACADEMY	CONGRESSO ONSP	03/10/2025	04/10/2025	2	0
DA.LU.TEX SRL	FIERA VINTAGE	04/10/2025	05/10/2025	2	1
TERSERVIZI SRL	80 ANNI ASCOM	12/10/2025	12/10/2025	1	1
BLUE MEDIA SRL	GENOA SHIPPING WEEK 2025	13/10/2025	17/10/2025	5	1
EMMEBIE SRL	NOZZE DA SOGNO	18/10/2025	19/10/2025	2	1
SERVICE CNDCEC SRL	CONGRESSO NAZIONALE COMMERCIALISTI	22/10/2025	24/10/2025	3	4
	OTTOBRE		7	17	9
STELLA MORO	Fantasy & Hobby	31/10/2025	02/11/2025	3	3
AIM GROUP	CONGRESSO NAZIONALE SIFO	06/11/2025	09/11/2025	4	2
ALFA LIGURIA	Salone Orientamenti	18/11/2025	21/11/2025	4	6
REGIONE LIGURIA	CONCORSO REGIONE LIGURIA 2025	25/11/2025	25/11/2025	1	0
AIM GROUP	54° CONGRESSO NAZIONALE SICP	27/11/2025	29/11/2025	3	1
AIWC	CHRISTMAS CHARITY BAZAAR	30/11/2025	30/11/2025	1	1
	NOVEMBRE		6	16	13

ALOCIN MEDIA SRL	SUPER YACHT 24	02/12/2025	02/12/2025	1	1
SENAF	CONVEGNO ARCHITETTURA	02/12/2025	02/12/2025	1	1
OIC GROUP	GISE C3 COMPLEX CORONARY & CTO	04/12/2025	05/12/2025	2	1
GATTINONI	CENA CAMBIELLI	05/12/2025	05/12/2025	1	0
UNICHESS	CHECK MATE FESTIVAL 2025	06/12/2025	08/12/2025	3	1
GENOA IMAGE	FESTA NATALE GIOVANILI GENOA	09/12/2025	09/12/2025	1	0
AISM	MEETING AISM	10/12/2025	11/12/2025	2	1
LA SOFFITTA DI MORGANA	FIERA MISTICA	13/12/2025	14/12/2025	2	1
FORUM SERVICE	Grandangolo in oncologia	18/12/2025	20/12/2025	3	1
COMUNITA' S. EGIDIO	Evento Famiglie e Pranzo di Natale	22/12/2025	25/12/2025	2	1
	DICEMBRE		10	18	8
ANNO 2025	Totale EVENTI	n. eventi	70	137	73
	GIORNI DI OCCUPAZIONE			210	

L'attività fieristica

Nel corso dell'esercizio, il Padiglione Blu ha ospitato un calendario articolato di manifestazioni di natura fieristica, sportiva, culturale, istituzionale e corporate, distribuite in modo continuativo lungo l'intero anno. La programmazione ha consentito una valorizzazione costante della struttura, confermandone la polifunzionalità e la capacità di intercettare target differenziati.

L'anno è iniziato l'11 gennaio con il ritorno della Convention di Edilizia Acrobatica. Un evento corporate di natura congressuale tornato al Padiglione Jean Nouvel dopo i festeggiamenti del trentesimo anniversario che si sono svolti nel 2024.

L'attività si è concentrata in una unica giornata di evento. Si è trattato di un incontro aziendale nazionale dedicato alla rete operativa e commerciale, finalizzato alla condivisione dei risultati raggiunti, alla definizione degli obiettivi futuri e al rafforzamento dell'identità aziendale.

L'evento ha alternato momenti di presentazione plenaria, testimonianze interne e attività di coinvolgimento del personale.

Nel mese di febbraio è tornata ArteGenova, mostra mercato di arte moderna e contemporanea. L'appuntamento con la 19ª edizione si è svolto dal 14 al 16 febbraio 2025 con la presenza di circa 20.000 presenze, decretando un chiaro successo di pubblico.

La rassegna ha riunito gallerie, artisti e collezionisti provenienti da diverse aree del territorio nazionale. La manifestazione ha offerto al pubblico la possibilità di conoscere e acquistare opere, partecipare a incontri culturali e approfondire i linguaggi dell'arte attuale.

L'evento ha favorito l'incontro tra domanda e offerta nel settore artistico, consolidando il posizionamento della venue nel comparto delle rassegne culturali.

Sabato 1 e domenica 2 marzo 2025 si è svolta la seconda edizione di Megacon, evento dedicato alla cultura pop, al fumetto, ai videogiochi e al cosplay. La manifestazione ha proposto aree tematiche, competizioni, incontri con ospiti del settore e attività interattive, attirando un pubblico trasversale composto principalmente da giovani e appassionati.

Oltre 20 mila metri quadrati di divertimento tra stand, attività, show dal vivo e incredibili ospiti nazionali e internazionali tra cui è da ricordare la presenza di James Van Der Beek, attore americano protagonista della serie di successo dell'inizio degli anni 2000 Dawson's Creek.

Il grande successo di pubblico con oltre 22.000 visitatori nei due giorni di svolgimento ha confermato e consolidato l'evento come un appuntamento da non perdere per gli appassionati del settore.

Dal 24 aprile al 4 maggio si è tenuta la 13ª edizione di Euroflora 2025 che ha attirato un importante numero di espositori e di visitatori da tutta Italia e dall'estero, trasformando il nuovo Waterfront di Levante in un palcoscenico verde di grande respiro.

Con oltre 400 espositori presenti tra florovivaisti, produttori di piante ornamentali e specialisti del verde, la manifestazione ha offerto un ampio panorama di eccellenze florovivaistiche.

Sono state esposte specie botaniche rare, collezioni di piante esotiche e varietà autoctone, evidenziando biodiversità e ricchezza del settore.

I 154 giardini tematici hanno rappresentato un cuore pulsante dell'esposizione, con itinerari immersivi di oltre 4 chilometri che hanno guidato i visitatori attraverso paesaggi floreali spettacolari.

All'interno dei padiglioni e nelle aree esterne si sono alternate installazioni create da garden designer, architetti del paesaggio e artisti del verde.

Particolare attenzione è stata data alle proposte di sostenibilità e innovazione, con esposizioni dedicate a tecniche green e design ecosostenibile.

Tra gli allestimenti più originali spiccavano giardini galleggianti sulla marina e grandi strutture floreali ispirate alla tradizione ligure.

Il Padiglione Blu ha ospitato composizioni floreali, collezioni di bonsai, composizioni e fiori recisi di grande pregio.

Grande spazio è stato dedicato anche al Mercato Verde, con oltre 60 espositori specializzati in prodotti, attrezzi e tecnologie per il giardinaggio. I partecipanti all'area commerciale hanno offerto non solo piante, ma anche oggetti di artigianato e prodotti biologici legati al mondo green.

La presenza di espositori internazionali ha arricchito l'evento con prodotti e prospettive provenienti da paesi come Francia, Olanda, Thailandia, Stati Uniti, Regno Unito, Spagna, Svizzera, Giappone e Principato di Monaco.

Euroflora 2025 ha visto la partecipazione di sedici comuni, quattro parchi naturali e cinque regioni italiane, tra cui Liguria, Lombardia, Marche, Piemonte, Sicilia, Campania. E poi ancora 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, AFFI e ANCEF.

Numerose installazioni innovative, come serre high-tech e progetti di ricerca botanica, hanno testimoniato l'evoluzione tecnologica del settore. Tra gli espositori si sono distinti anche organismi scientifici e istituzioni che hanno presentato soluzioni per la gestione del verde urbano.

Le aree espositive hanno facilitato incontri tra buyer internazionali e produttori, anche grazie alla collaborazione con l'Agenzia ICE, che ha organizzato la presenza di una delegazione di oltre 60 top buyer provenienti da mercati maturi, Est Europa, fascia adriatica e Middle East, in visita alla manifestazione nelle giornate del 26 e 27 aprile e del 2 e 3 maggio.

Infine, la ricchezza e diversità delle presenze espositive sono state un fattore chiave per attirare circa 200.000 presenze complessive nei 11 giorni di apertura.

Nel periodo compreso tra il 19 e il 29 maggio, si è svolto il tradizionale appuntamento con la Coppa Paolo Mantovani, giunta alla sua 40ª edizione, che ha visto la presenza di ben 5.633 bambini, provenienti da scuole primarie tra la Liguria e Basso Piemonte, impegnati nelle 10 differenti discipline che si sono svolte nell'ambito dell'evento.

La manifestazione sportiva giovanile, con la partecipazione di squadre provenienti da diverse realtà territoriali, ha rappresentato un momento di aggregazione e valorizzazione dello sport come strumento educativo e sociale.

Il 7 e 8 giugno si è tenuta la prima edizione della Mostra Scambio Auto Modo d'Epoca, appuntamento dedicato agli appassionati di motorismo storico, con esposizione di veicoli d'epoca, ricambi e oggettistica specializzata.

La manifestazione ha favorito l'incontro tra collezionisti, operatori e pubblico generico, promuovendo la cultura dell'automobile storica.

Dal 14 al 19 giugno Genova ha ospitato i Campionati Europei 2025 di scherma, chiusi con un grande successo organizzativo e 13 medaglie per l'Italia (3 ori, 2 argenti, 8 bronzi).

La competizione sportiva internazionale ha coinvolto atleti, tecnici e delegazioni provenienti da numerosi paesi europei.

L'evento è stato il primo Europeo trasmesso in Italia sia su Rai sia su Sky Italia, con circa un milione di telespettatori e ampia copertura internazionale. L'evento ha infatti rappresentato un'importante occasione di visibilità sportiva e di promozione del territorio, con un programma articolato di gare e cerimonie ufficiali.

Oltre 10.000 presenze nelle sedi di gara e grande impatto mediatico hanno reso la manifestazione uno straordinario volano per la città e per la scherma italiana.

In data 12 luglio si è svolto nelle aree della Tendostruttura l'evento Sampdoria Club, promosso dall'associazionismo legato alla UC Sampdoria, con finalità aggregative e celebrative rivolte alla comunità dei sostenitori per rafforzare il senso di appartenenza tra tifosi e sostenitori. L'evento ha previsto momenti di incontro, interventi istituzionali e attività celebrative.

Il 3 e 4 agosto il Padiglione è stato destinato all'accoglienza straordinaria di gruppi di pellegrini spagnoli in occasione delle iniziative giubilari, svolgendo una funzione di supporto organizzativo e di servizio alla collettività. L'evento ha avuto una funzione solidale e organizzativa, offrendo ospitalità temporanea e supporto logistico ai partecipanti.

Dal 18 al 23 settembre si è svolta la 65ª edizione del Salone Nautico Internazionale di Genova, manifestazione di primaria rilevanza per il comparto nautico nazionale e internazionale organizzata nel Waterfront di Levante, riaffermando il ruolo di Genova come capitale della nautica mondiale.

L'evento ha costituito il principale appuntamento dell'esercizio, dopo Euroflora, in termini di attrattività, partecipazione di operatori professionali e impatto economico sul territorio.

L'evento ha presentato oltre 1.000 imbarcazioni, con 23 nuovi cantieri, 123 novità di prodotto e 96 primiere assolute provenienti da 45 paesi.

Il programma ha puntato su innovazione, sostenibilità e vocazione globale, con numerosi convegni, workshop e forum dedicati allo sviluppo e alla protezione del mercato nautico.

La manifestazione ha visto la partecipazione di operatori internazionali e appassionati, registrando oltre 124.000 visitatori, in crescita rispetto all'anno precedente.

L'11 e 12 ottobre si è tenuta Worldcats, esposizione felina internazionale con competizioni ufficiali e attività divulgative rivolte ad allevatori e appassionati, svoltasi al Padiglione Blu con la presenza di oltre 700 gatti in gara provenienti da tutta Europa. L'esposizione ha visto la partecipazione di più di 30 razze feline, giudicate da dodici giudici internazionali secondo gli standard della FIFe. Tra i momenti più attesi ci sono state gare tematiche come quella dedicata al gatto nero e il classico Best in Show per eleggere i migliori nelle varie categorie. Importante è stata la presenza di stand di prodotti e accessori, aree giochi e uno spazio street food per i visitatori. WorldCats 2025 si è confermato così un appuntamento di riferimento per appassionati, allevatori e semplici amanti dei gatti.

Il 16 ottobre si è svolta la Shipbroker and Shipagents Dinner, giunta alla sua diciassettesima edizione è stato uno degli appuntamenti più attesi dal mondo dello shipping internazionale, riunendo broker, agenti marittimi e operatori del settore in un contesto esclusivo.

L'evento, organizzato da Assagenti, ha rappresentato un'importante occasione di networking e confronto sulle prospettive del mercato marittimo per le 1.800 aziende presenti.

Durante la serata si sono alternati momenti istituzionali, interventi di rilievo e occasioni conviviali. Il dinner ha richiamato circa 4.000 professionisti da tutta Italia e da 50 paesi esteri, consolidando il ruolo di Genova come hub strategico per lo shipping.

Il 23 ottobre ha avuto luogo la Cena dell'Assemblea dei Commercialisti, incontro istituzionale dell'ordine professionale che dopo il momento assembleare svoltosi ai Magazzini del Cotone ha organizzato la serata conviviale nel Padiglione Blu.

L'8 e 9 novembre il Padiglione Jean Nouvel ha ospitato la Tattoo Convention and Motor Custom Show, un evento che ha richiamato artisti e appassionati da tutta Italia e dall'estero.

Per due giorni il quartiere fieristico si è trasformato in un grande spazio dedicato all'arte del tatuaggio, tra live session, contest e performance. La manifestazione ha offerto anche stand espositivi, musica e momenti di intrattenimento, creando un'atmosfera dinamica e coinvolgente.

In data 20 novembre si è tenuta la prima sessione della procedura di ammissione ai corsi di Laurea Magistrale di Medicina e Odontoiatria per l'anno accademico 2025-2026, seguita dalla seconda sessione in data 10 dicembre. Le prove hanno coinvolto circa un migliaio di candidati per ciascuna prova, confermando la struttura quale sede idonea per lo svolgimento di selezioni a carattere nazionale.

L'anno si è concluso il 18 dicembre con la Convention WGroup, evento aziendale dedicato alla presentazione dei risultati annuali e degli indirizzi strategici futuri del gruppo, con momenti di confronto interno e attività di networking tra collaboratori e management.

In conclusione, la distribuzione degli eventi lungo l'intero esercizio evidenzia un utilizzo continuativo della struttura e una significativa diversificazione delle tipologie di manifestazioni ospitate.

Il calendario ha incluso eventi a forte impatto fieristico e internazionale, quali il Salone Nautico ed Euroflora, iniziative sportive di rilievo europeo, manifestazioni culturali e appuntamenti corporate e istituzionali, contribuendo alla valorizzazione economica e d'immagine del Padiglione e del territorio di riferimento.

Elenco eventi

Di seguito la tabella riassuntiva tecnico-gestionale degli eventi ospitati presso il Padiglione Blu della Fiera di Genova nel 2025:

Nome evento	Data di inizio	Data di fine	Giorni di evento	Giorni di allest/disall	Area	Superficie occupata (mq)	Visitatori / ospiti	carattere	tipologia
CONVENTION EDILIZIA ACROBATICA	11/01	11/01	1	2	Padiglione B Superiore	10.000	1.500	nazionale	Corporate
ARTEGENOVA	14/02	16/02	3	11	Padiglione B Superiore	13.000	20.000	nazionale	Fiera arte moderna
MEGACON	01/03	02/03	2	5	Padiglione B Superiore e Terreno	20.000	22.000	nazionale	Fiera tematica settore comics
EUROFLORA	24/04	04/05	11	73	Padiglione B + Palasport + Aree aperto + Marine	85.000	200.000	internazionale	Mostra internazionale di piante e fiori
40° COPPA PAOLO MANTOVANI	19/05	29/05	8	5	Padiglione B Superiore	10.000	6.600	nazionale	Evento formativo sportivo
MOSTRA SCAMBIO AUTO MODO D'EPOCA	07/06	08/06	2	2	Padiglione B Superiore	10.000	5.000	nazionale	Fiera commercial e settore motori
CAMPIONATI EUROPEI DI SCHERMA	14/06	19/06	6	14	Padiglione B Superiore, Terreno e Palasport	25.000	10.000	internazionale	Evento sportivo
SAMPDORIA CLUB	12/07	12/07	1	2	Piazzale Mare Coperto (Tendostruttura)	6.000	1.500	regionale	Evento aggregativo
PERNOTTO PELLEGRINI SPAGNOLI GIUBILEO	03/08	04/08	2	2	Padiglione B Terreno	10.000	1.500		Evento sociale / accoglienza
65° SALONE NAUTICO INTERNAZIONALE	18/09	23/09	6	50	Padiglione B + Aree aperto + Marine	200.000	124.000	internazionale	Fiera internazionale e nautica
WORLDCATS	11/10	12/10	2	2	Padiglione B Superiore	10.000	4.500	internazionale	Esposizione felina

SHIPBROKER AND SHIPAGENTS DINNER	16/10	16/10	1	6	Padiglione B Superiore	10.000	4.000	internazionale	Evento associativo
CENA ASSEMBLEA COMMERCIALISTI	23/10	23/10	1	3	Padiglione B Superiore	10.000	1.200	nazionale	Evento associativo
TATTOO CONVENTION AND MOTOR CUSTOM SHOW	08/11	09/11	2	4	Padiglione B Terreno	10.000	5.000	nazionale	Fiera tematica
ESAMI AMMISSIONE FACOLTA' DI MEDICINA PRIMA SESSIONE	20/11	20/11	1	2	Padiglione B Terreno	10.000	1.000	regionale	Esame
ESAMI AMMISSIONE FACOLTA' DI MEDICINA SECONDA SESSIONE	10/12	10/12	1	2	Padiglione B Terreno	10.000	1.000	regionale	Esame
CONVENTION WGROUP	18/12	18/12	1	3	Padiglione B Superiore	10.000	1.500	nazionale	Corporate

L'anno in esame si è caratterizzato per un'elevata intensità di utilizzo degli spazi, una significativa diversificazione delle tipologie di eventi (fiere, congressi, competizioni sportive, convention aziendali, manifestazioni culturali e prove concorsuali) e un rilevante afflusso di pubblico, confermando il ruolo strategico del Padiglione Blu quale polo multifunzionale per la città e per il territorio.

Nel periodo considerato sono stati ospitati complessivamente 17 eventi, per un totale di:

- 51 giorni effettivi di evento
- 188 giorni di allestimento e disallestimento
- 239 giorni complessivi di utilizzo
- 459.000 mq complessivamente occupati
- 410.300 visitatori/ospiti

Tali dati evidenziano un utilizzo continuativo e strutturalmente rilevante del padiglione.

Gli eventi ospitati hanno coperto un'ampia varietà di settori:

- Eventi fieristici e di grande richiamo (ArteGenova, Megacon, Euroflora, Salone Nautico, Mostra Scambio auto moto d'epoca, Tattoo Convention)
- Eventi sportivi e competizioni (Campionati Europei di Scherma e 40a Coppa Paolo Mantovani)
- Eventi corporate e convention (Edilizia Acrobatica, convention WGROUP, Shipbroker and Shipagents Dinner, cena Assemblea dei Commercialisti)
- Eventi speciali e servizi alla collettività (Sampdoria Club, Pernotto pellegrini spagnoli di ritorno dal Giubileo, esami di ammissione alla facoltà di medicina e Worldcats)

Questa varietà dimostra la flessibilità strutturale del Padiglione Blu, in grado di adattarsi a manifestazioni di natura, scala e target molto differenti.

A fronte di 51 giorni di evento, si registrano 188 giorni complessivi di allestimento e disallestimento, dato che evidenzia come le manifestazioni di maggiore portata comportino un significativo impegno organizzativo e logistico.

Particolarmente rilevanti sotto questo profilo risultano Euroflora, il Salone Nautico, i Campionati Europei di Scherma e ArteGenova

Tali manifestazioni, pur incidendo in modo significativo sul calendario di disponibilità degli spazi, hanno generato elevati volumi di pubblico.

Gli eventi con maggiore impatto in termini di superficie sono stati:

- 65° Salone Nautico Internazionale: 200.000 mq
- Euroflora: 85.000 mq
- Campionati Europei di Scherma: 25.000 mq
- Megacon: 20.000 mq

La presenza di eventi che coinvolgono contemporaneamente aree coperte, aree scoperte e infrastrutture complementari testimonia la capacità del complesso espositivo di operare come sistema integrato.

Il totale dei visitatori/ospiti registrati nell'anno è pari a 410.300 unità.

Gli eventi con maggiore affluenza sono stati:

- Euroflora: 200.000 visitatori
- 65° Salone Nautico Internazionale: 124.000 visitatori
- Megacon: 22.000 visitatori
- ArteGenova: 20.000 visitatori

Queste quattro manifestazioni, da sole, rappresentano oltre l'85% del totale dei visitatori annui, confermandosi come eventi trainanti.

Accanto ai grandi appuntamenti, è importante evidenziare il contributo degli eventi di media e piccola dimensione, che assicurano continuità di utilizzo e diversificazione dell'offerta, quali:

- Campionati Europei di Scherma: 10.000 presenze
- Mostra scambio auto moto d'epoca: 5.000 presenze
- Tattoo Convention: 5.000 presenze
- Eventi corporate e cene istituzionali con presenze comprese tra 1.200 e 4.000 partecipanti.

La distribuzione eterogenea dei flussi contribuisce a ridurre la stagionalità e a stabilizzare le entrate.

Il totale di 239 giornate complessive impegnate (51 evento + 188 tecniche) testimonia un'intensa attività gestionale e organizzativa.

Il Padiglione Blu si conferma dunque un'infrastruttura strategica per la Società e per il sistema economico cittadino, capace di sostenere eventi di grande scala e, al contempo, di garantire flessibilità per manifestazioni di dimensioni contenute.

In termini percentuali si evidenzia una significativa concentrazione dei flussi su due manifestazioni di rilevanza strategica:

- Euroflora, che ha generato il 48,74% dei visitatori totali e il 38,83% dei giorni tecnici;
- Salone Nautico Internazionale di Genova, che ha inciso per il 30,22% dei visitatori e per il 43,57% della superficie complessivamente utilizzata.

Le manifestazioni di media dimensione (ArteGenova, Megacon, Campionati Europei di Scherma) contribuiscono in modo equilibrato alla distribuzione dei flussi, assicurando visibilità settoriale e diversificazione del portafoglio eventi.

Gli eventi corporate, istituzionali e assembleari, pur incidendo in misura contenuta sul totale visitatori (singolarmente inferiori all'1%), garantiscono una funzione strategica di saturazione del calendario, con impiego tecnico limitato e buona sostenibilità economica.

L'analisi complessiva conferma pertanto:

- una buona diversificazione tipologica dell'offerta;
- un utilizzo intensivo della superficie in occasione dei grandi eventi;
- un equilibrio tra manifestazioni ad alta complessità e attività a redditività stabile.

Tabella con indicatori percentuali aggiornati

Evento/Attività	% Visitatori	% Superficie	% Giorni Evento	% Giorni Allestimento/ Disallestimento	Giorni Totali Utilizzo	% su Totale Utilizzo
Convention Edilizia Acrobatica	0,37%	2,18%	1,96%	1,06%	3	1,26%
ArteGenova	4,87%	2,83%	5,88%	5,85%	14	5,86%
Megacon	5,36%	4,36%	3,92%	2,66%	7	2,93%
Euroflora	48,74%	18,52%	21,57%	38,83%	84	35,15%
40° Coppa Paolo Mantovani	1,61%	2,18%	15,69%	2,66%	13	5,44%
Mostra Scambio Auto d'Epoca	1,22%	2,18%	3,92%	1,06%	4	1,67%
Campionati Europei di Scherma	2,44%	5,45%	11,76%	7,45%	20	8,37%
Sampdoria Club	0,37%	1,31%	1,96%	1,06%	3	1,26%
Pernotto Pellegrini Giubileo	0,37%	2,18%	3,92%	1,06%	4	1,67%
Salone Nautico Internazionale di Genova	30,22%	43,57%	11,76%	26,60%	56	23,43%
Worldcats	1,10%	2,18%	3,92%	1,06%	4	1,67%
Shipbroker and Shipagents Dinner	0,98%	2,18%	1,96%	3,19%	7	2,93%
Cena Assemblea Commercialisti	0,29%	2,18%	1,96%	1,60%	4	1,67%
Tattoo Convention and Motor Custom Show	1,22%	2,18%	3,92%	2,13%	6	2,51%
Esami Medicina – I Sessione	0,24%	2,18%	1,96%	1,06%	3	1,26%
Esami Medicina – II Sessione	0,24%	2,18%	1,96%	1,06%	3	1,26%
Convention WGroup	0,37%	2,18%	1,96%	1,60%	4	1,67%

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 in sede di Comitato Portuale 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 e di Capitaneria di Porto non ancora perfezionate ed afferenti il coordinamento del piano ormeggi con quello di competenza della limitrofa darsena gestita dal gruppo AMICO. Nonostante i molti solleciti istruttoria tecnica non si è ancora conclusa, motivo per cui l'atto pluriennale non ha ancora trovato perfezionamento. Nelle more di detto atto si è proceduto ai rinnovi degli atti/licenze vigenti (esitati positivamente) con l'obiettivo di garantire comunque continuità di titoli ai fini dell'esercizio e dello sviluppo degli investimenti programmati di cui si è relazionato nelle precedenti relazioni il cui percorso è previsto completarsi entro il prossimo 2028.

Il ramo ha registrato ricavi nell'anno 2025 per oltre un 1,1 milioni di euro, incrementando il fatturato del 5% rispetto all'esercizio precedente grazie ad un costante e paziente processo di ottimizzazione degli spazi ed 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), inizialmente limitata ai soli "nuovi arrivi" e poi estesa per i contratti del 2026 con un aumento delle tariffe (ferme dall'anno 2021) pari al 10%. Iniziativa che permette un previsionale per il prossimo anno di circa 100 mila euro di maggior fatturato. L'obiettivo del ramo è quello per il 2027 di introdurre ulteriori aumenti per almeno il 5% e di potenziare il regime di riaddebito ai clienti delle utenze attraverso l'infrastrutturazione informatizzata dei sistemi di contabilizzazione dei servizi di banchina (investimenti previsti nel 2026 e nel 2027 – piena operatività prima metà del 2028)

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 triennio è previsto perdurare. Seppur auspicabilmente in diminuzione, 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 2027 nonostante pregresse più ottimistiche previsioni che qui si devono aggiornare oltre nel tempo a seguito delle informazioni ricevute dagli Enti competenti; esso continuerà ad imporre una politica gestoria, e commerciale, mirata a contenere i disagi e salvaguardare posti barca e volumi di ormeggio traguardando il 2027 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 pur nelle prevedibili difficoltà cui sopra si è accennato. L'obiettivo del ramo è, nel 2028, completare l'infrastrutturazione e qualificare le darsene come un marina resort potenziando i servizi accessori erogabili che ad oggi non influiscono efficacemente sui ricavi a causa delle interferenze di cui sopra che ne impediscono una organica implementazione. La Società, nonostante la Marina conviva con l'interferenza di manifestazioni ed attività di natura fieristica o sportiva che ne impediscono una gestione "classica" da porto turistico si propone l'obiettivo di raggiungere elevanti standard qualitativi in linea con gli altri porti limitrofi.

Da sottolineare come negli ultimi mesi del 2025 si sia provveduto alla demolizione della Tendostruttura, manufatto acquisito dalla Società con l'acquisizione del ramo fieristico-diportistico da Fiera di Genova in Liquidazione. Tale demolizione si resa necessaria per permettere il raggiungimento degli obiettivi espressi dal Comune di Genova nella Delibera di Giunta n. 99 del 21.04.21, infatti la demolizione del manufatto è definita come condizione di prerequisito per il successo dell'intervento della complessiva riqualificazione del Waterfront di Levante. La Società procederà alla infrastrutturazione del piazzale sottostante per permetterne una migliore utilizzazione dello stesso per la realizzazione dei grandi eventi (Euroflora, Nautico, Concerti ecc.).

La Società ritiene strategico investire nelle Darsene, considerando il contesto di pregio in cui si ritroveranno al termine dei lavori del Waterfront di Levante, e dalle attese opportunità di redditività prevedibili nel prossimo futuro.

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. Rispetto alle precedenti iniziative ambientali poste in atto non sono state implementate ulteriori azioni puntuali e specifiche. Resta attivo il servizio di raccolta differenziata per il porto ed il deposito di rifiuti speciali nell'area tecnica della marina gestita direttamente dalla Società.

E' stata perfezionata come da scadenze di legge l'iscrizione alla piattaforma RENTRI per la registrazione dei rifiuti speciali e pericolosi per la quale sono stati inoltre attivati opportuni supporti esterni al fine di consolidare il processo di gestione informatizzata del ciclo dei rifiuti pericolosi e/o speciali.

In sede di procedura selettiva per l'individuazione della nuova impresa di pulizie, aggiudicata al fornitore nel dicembre 2025, si è potuto consolidare l'erogazione di un servizio ad hoc per la gestione dei rifiuti nel quadro della offerta tecnica vincente onde migliorare la precedente gestione.

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, è stato sottoscritto nella prima metà del 2025, in occasione della manifestazione Euroflora 2025, 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. La certificazione UNI ISO 20121 resta un obiettivo che tuttavia non ha potuto trovare concretezza nel corso del 2025 e per il cui perseguimento occorrono risorse economiche e di personale dedicate.

Investimenti e manutenzioni

La Società prosegue nell'attuazione del Piano degli investimenti proposto ai Soci nel 2021 con il quale si è ottenuto l'aumento di capitale del 2022. Tale piano, aggiornato nel 2024, e prorogato a tutto il 2028, rappresenta il vero elemento chiave degli impegni della Società. Gli investimenti complessivi previsti nel periodo 2021 – 2028 si attesteranno ad oltre 56 milioni di euro.

Porto Antico a trent'anni dalla sua realizzazione ha necessità di manutenzioni straordinarie che ripristinino l'efficienza di impianti e manufatti. L'acquario, fulcro centrale dell'intera area, ha l'esigenza di interventi sia alle Vasche Oceaniche originali (raggiunta vita utile del calcestruzzo originale) che al Padiglione dei Cetacei. Infatti, a causa dei noti difetti di costruzione, la Società è obbligata ad intervenire sul Padiglione dei Cetacei per mantenerlo in sicurezza e per conservarne l'originaria vita utile.

Il Waterfront della città è in profonda trasformazione, ed è necessario proprio per l'arrivo di nuovi competitor un congruo adeguamento.

L'area della Darsena della Fiera, vista la profonda trasformazione delle aree circostanti, e considerato che negli anni in cui Fiera di Genova era in liquidazione non si sono effettuati investimenti, ha bisogno di interventi strutturali sostanziali che permettano l'inserimento in un contesto di pregio e che rendano le giuste possibilità di sviluppo ad una marina dalle grandi potenzialità.

L'attuazione del Waterfront di Levante, donato da Renzo Piano alla Città di Genova, riqualifica le aree dismesse dall'attività fieristica ponendo al centro una nuova urbanità in armonia con il mare.

In questo contesto prosegue il piano degli investimenti pensato dalla Società per le aree in concessione.

Gli investimenti previsti, sia nell'area Porto Antico, sia nell'area ex Fiera, hanno l'obiettivo di mantenere e rafforzare la capacità della Società di produrre reddito e di conservare le aree e i manufatti ricevuti in concessione ad un buon livello di manutenzione.

Per poter raggiungere l'obiettivo di realizzare il Piano di investimenti la Società prevede di continuare nel processo di efficientamento di tutte le business unit in modo da migliorare il margine di contribuzione di ciascuna di esse, per mantenere un MOL congruo a far fronte agli impegni finanziari assunti nel 2025. La Società infatti nel dicembre 2025, ha sottoscritto un finanziamento a 10 anni, con un periodo di preammortamento di due anni e con erogazione a Stati di Avanzamento Lavori con Banca d'Alba e con ICCREA Banca, per un importo complessivo di 24 milioni, di cui tirati nel corso del 2025 4,6 milioni di euro.

L'impatto degli investimenti sui prossimi anni rappresenta infatti l'elemento (vista l'importanza degli importi in gioco circa 33 milioni di euro nel prossimo triennio) di maggior criticità per la tenuta finanziaria della Società.

Da registrare che negli impegni della Società, è emersa nel periodo 2022-2024, ed in sintonia con gli obiettivi espressi dal Comune di Genova nella Delibera di Giunta n. 99 del 21.04.21, la necessità di demolire la Tendostruttura presente nella Darsena della Fiera. La demolizione è definita nella delibera suddetta quale condizione di prerequisite per il successo dell'intervento del Waterfront di Levante. La Società prevede di sopportare oneri per lo smontaggio e per le opere ad esso accessorie (riqualificazione del piazzale sottostante alla stessa Tendostruttura) circa 2,5 milioni di euro, anticipando temporalmente gli investimenti in manutenzione straordinaria originariamente previsti nel periodo 2021-2028, nelle annualità 2025-2026-2027.

Si sottolinea come tutti gli investimenti pianificati siano necessari al mantenimento e al miglioramento della capacità della Società di generare reddito; in particolar modo gli investimenti previsti sull'asset Acquario (azienda affittata a Costa Edutainment) pari, nel periodo 2026-2028, a oltre 18,4 milioni di euro, di cui 12 milioni sul Padiglione dei Cetacei, sono necessari al rinnovamento della struttura originale del 1992 e saranno affiancati da investimenti dell'Affittuario nel percorso di visita in modo da aumentare l'appeal della maggiore attrazione dell'area Porto Antico.

In particolare, nel corso del 2025 la Società ha investito complessivamente a cespite oltre 6,1 milioni di euro.

La Società oltre agli investimenti tecnici, impegna risorse anche nelle manutenzioni ordinarie e riparative, complessivamente, nel 2025, ha impiegato oltre 10,7 milioni di euro, per mantenere in efficienza le aree

ricevute in concessione e garantire l'attrattività delle stesse in grado di soddisfare la capacità di generare reddito.

A seguire il contabilizzato negli investimenti tecnici e nelle manutenzioni nel corso dell'esercizio:

<i>Investimenti</i>	<i>(euro/1000)</i>
• Manutenzione migliorativa Bigo	1.309
• Manutenzione migliorativa - Vasca F1-T1 ex Delfini	521
• Impianti Acquario	483
• Attrezzature industriali e commerciali	416
• Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	317
• Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	317
• Manutenzione migliorativa- impianti	295
• Manutenzione migliorativa - sost.progressiva tubazioni tetto mag.cotone	262
• Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone, Facciata Sud,	249
• Manutenzione migliorativa - Piazza delle Feste - pannello tensostruttura	236
• Nuova vasca dei delfini - Vetrate scorrevoli	218
• Manutenzione migliorativa - Nuova Darsena Fiera - Cabina elettrica C4	177
• Manutenzione migliorativa - Edificio Molo Vecchio facciate	110
• Edifici su Acquario	108
• Recupero funzionale Marina Fiera	102
• Manutenzione migliorativa - in corso e acconti	100
• Componenti d'arredo	97
• Manutenzione migliorativa - Area Porto Antico - Asfalti	86
• Multisala cinematografica	63
• Manutenzioni migliorative scale mobili e ascensori	62
• Impianti	61
• Edifici in area Porto Antico	54
• Manutenzione migliorativa - Vasca Mediterraneo A1 T1	46
• Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone pitturazione pipe rack	40
• Manutenzione migliorativa - Acquario - Vasca Mar Rosso	39
• Città dei Bambini - impianto condizionamento	36
• Manutenzione migliorativa - Vasca foche G1T1	36
• Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone Scale di Emergenza	24
• Manutenzione migliorativa - Vele di colombo	23
• Manutenzione migliorativa - Vasca curatoriale F1-T1	21
• Manutenzione migliorativa - passerelle mobili centro congressi	20
• Risistemazione Edificio Millo Piano Terzo	18
• Pista di Pattinaggio	15

segue

Investimenti (euro/1000)

segue da pagina precedente

• Arredamento	15
• Macchine d'ufficio elettriche ed elettroniche	15
• Ristrutturazione Porta Siberia	14
• Manutenzione migliorativa - Area - canalette acque bianche	11
• Manutenzione migliorativa - resinatura pavimenti	8
• Manutenzione migliorativa - Magazzini del Cotone Modulo 1, unita immobiliare piano terra lato mare	7
• Manutenzione migliorativa - luci area	6
• Manutenzione migliorativa -Cinema canalizzazione acqua piovana sale	3
• Manutenzione migliorativa - Cassa parcheggi rinnovo locali	2

Totale 6.042

Manutenzioni

• Manutenzioni acicliche e cicliche (conto esercizio)	1.384
• Manutenzioni ordinarie	3.305

Totale 4.689

Totale investimenti e manutenzioni dirette 10.731

Organizzazione interna

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

	2024	2025
DIRIGENTI	3	3
QUADRI	7	7
IMPIEGATI	27	26
OPERAI	10	10
TOTALE ORGANICO	47	46

Nota: nel corso del 2025 è uscita una risorsa nell'ufficio stampa per pensionamento.

NUMERO MEDIO DEI DIPENDENTI RIPARTITO PER CATEGORIA			
Descrizione	Numero medio al 31.12.2024	Numero medio al 31.12.2025	Variazione
Dirigenti	3,05	3,00	0,05
Quadri	7,00	7,00	-
Impiegati	25,91	25,32	0,59
Operai	9,75	10,00	0,25
Totale	45,71	45,32	0,39

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 1,4 milioni, costituiti principalmente da fatture emesse o da emettere per: i maggiori costi sostenuti dalla Società per approntare parte delle aree, interferite dal cantiere del Parco Kennedy, in cui si è svolta Euroflora e renderle atte alla manifestazione, per i rimborsi degli oneri sostenuti dalla Società per le interferenze del cantiere del Waterfront di Levante nelle darsene nella propria concessione demaniale, per gli oneri accessori e manutentivi relativi agli immobili in uso alla controllante (De Amicis e Centro Infanzia), per gli oneri manutentivi di competenza del Socio per il Padiglione Blu, per personale in distacco presso il Socio. Alla data odierna, come evidenziato nel paragrafo introduttivo, tutti i crediti evidenziati nel presente documento sono stati riconciliati.

La Società alla data del 31.12.2025 ha debiti nei confronti della Controllante per euro 0,8 milioni di euro dovuti principalmente al riaddebito di consumi e di canoni del padiglione fieristico e dell'area Porto Antico.

La Società alla data del 31.12.2025 vanta crediti nei confronti del Socio Autorità di Sistema del Mar Ligure per euro 22 mila per spese processuali liquidati in sentenza nel 2018.

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

La Società alla data del 31.12.2025 ha iscritto debiti nei confronti del Socio Autorità di Sistema Portuale pari a euro 2 milioni, tra gli importi contestati (1,9 milioni) dalla Società nell'ammontare quelli pretesi per canoni per la concessione dell'area di Ponte Parodi ricalcolati dall'Ente nel corso del 2025 e per la quota parte non rimborsata dall'Agenzia delle Entrate ad Autorità dell'imposta di registro di Ponte Parodi conciliata e pagata dall'Autorità Portuale. Si ricorda che a fronte di tale posizione, esiste un credito nei confronti del Sub-concessionario AltaPonteParodi sia per i canoni per i quali è previsto contrattualmente il riaddebito, che per l'imposta di registro.

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. Nel corso dell'esercizio la Società ha contratto il finanziamento a medio lungo termine necessario per far fronte agli investimenti, dividendo il montante complessivo di 24 milioni, in 10 milioni a tasso fisso e 14 milioni a tasso variabile in modo da limitare il rischio di aumento di tassi senza aggravare la posizione economica dalla sottoscrizione di costose coperture tassi. Tuttavia, il protrarsi della guerra Stati Uniti – Israele Vs Iran, potrebbe generare una generale spinta inflazionistica e di conseguenza un rialzo dei tassi di interesse che deve essere necessariamente attentamente monitorato per intraprendere in tempo le contromisure necessarie a limitare il peggioramento della struttura dei costi della Società;
- 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 (erogazione a SAL del nuovo finanziamento). 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 enunciate 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, soprattutto stante l'inizio dell'iter per addivenire alla decadenza dell'atto, comunicato da Autorità Portuale in data 03.04.2026. Allo stato attuale la Società sta approfondendo con i legali le ripercussioni e come meglio tutelare i propri interessi. 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. 2969/2023, 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 – 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.

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. Con sentenza n. 9982/2025 il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione settima), definitivamente pronunciando, accoglieva il ricorso e per l'effetto condannava l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale a risarcire alla AltaPonteParodi S.p.A. i danni subiti.

- 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. È 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 (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. 06/1A/010803/000 notificato in data 18.12.2009 sono pari a 3 milioni.

Con ricorso notificato in data 27.03.2025, l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale adiva la Corte di Giustizia Tributaria di primo grado per l'accertamento della nullità/invalidità e, comunque, per l'annullamento dell'avviso di liquidazione n. 2006 1° 10803UL25.

In data 20.05.2025, l'Agenzia delle Entrate depositava le proprie controdeduzioni al ricorso depositato e si poneva, per i ricorrenti, il tema pregiudiziale della riunione del ricorso RGR 361/2025 (della Porto Antico di Genova S.p.A.) con il ricorso RGR 391/2025 (dell'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale), assegnati entrambi alla sezione I° della Corte di Giustizia Tributaria.

In data 04.08.2025 la Società riceve, a seguito di incontri intervenuti tra i funzionari dell'Agenzia delle Entrate e il legale incaricato dalla Società, una proposta di conciliazione, perfezionata con atto conciliativo e contestuale richiesta di estinzione del contenzioso nel novembre 2025, per 790 mila euro. La Società e Autorità avevano corrisposto pro quota l'intera richiesta dell'avviso di liquidazione del gennaio nel marzo del 2025 e hanno ricevuto il rimborso della maggior imposta pagata nel febbraio del 2026. La Società ha iscritto la somma liquidata come imposta di registro tra i crediti immobilizzati nei confronti di AltaPonteParodi S.p.A;

- 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 i principali crediti scaduti alla data del 31.12.2025; Costa Edutainment ha registrato nel corso del 2025 ottimi risultati di fatturato dimostrando la 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, i dazi imposti da parte degli stati Uniti all'Europa e non ultima la guerra Stati Uniti-

Israele Vs Iran), 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 continuità 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 2025.

Il 2025 ha confermato la grande capacità attrattiva di Porto Antico confermandosi uno dei luoghi più visitati della Città. La sostanziale tenuta 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 2025 un ottimo risultato, registrando oltre 1,2 milioni di visitatori.

La Società, nonostante i fatti non ricorrenti che hanno appesantito il conto economico della Società (Euroflora e la demolizione della tendostruttura) grazie anche alla conciliazione dell'imposta di registro di Ponte Parodi, e a un'ottima performance del Centro Congressi, della area parcheggi e dalla sostanziale tenuta delle altre Business Unit, ha registrato comunque un congruo utile che sottolinea la capacità della Società di sopportare contingenze negative.

Resta, l'incertezza determinata dalla situazione internazionale particolarmente caotica sulla spinta inflazionistica e quindi sull'eventuale innalzamento dei tassi d'interesse e sulla crescente insicurezza nella popolazione che potrebbe indurre ad una minore propensione a viaggiare per turismo.

Ciononostante, gli Amministratori, stante quanto sopra, hanno predisposto il bilancio al 31.12.2025 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 CC e art. 3 Dlg 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

Protezione dei dati personali (GDPR)

La Società, in coerenza con i principi di legalità, trasparenza e correttezza che caratterizzano l'azione delle società partecipate, ha da tempo posto particolare attenzione alla tutela dei dati personali.

Il 1° luglio 2024 nominava il proprio Data Protection Officer (DPO), esterno all'organizzazione con il quale ridefiniva le procedure di gestione dei dati personali nel rispetto della normativa vigente.

È stata inoltre effettuata una revisione della valutazione dei rischi connessi ai trattamenti, individuando misure tecniche e organizzative idonee a garantire la riservatezza, l'integrità e la disponibilità dei dati.

Sono in corso di formalizzazione le nomine dei Responsabili e sub responsabili, interni, al trattamento, con apposite istruzioni operative, nonché le designazioni dei responsabili esterni del trattamento. Le informative privacy rivolte a dipendenti, collaboratori, utenti, clienti e fornitori sono state aggiornate al fine di garantire un adeguato livello di trasparenza e sono in corso istruttorie volte al miglioramento degli strumenti di comunicazione.

È stata altresì definita una procedura interna per la gestione delle richieste di esercizio dei diritti degli interessati, in coordinamento con il DPO.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati eventi di violazione dei dati personali tali da richiedere comunicazioni all'Autorità Garante o agli interessati.

La Società conferma infine il proprio impegno nel mantenere un sistema di gestione della protezione dei dati personali improntato al miglioramento continuo, in coerenza con il ruolo istituzionale e con le responsabilità derivanti dalla natura di società partecipata.

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 2025.

Da ultimo il Consiglio di amministrazione ha, nella seduta del 02.07.2025, 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 ricompresi i riflessi economici di accantonamenti rischi, smobilizzi fondi, sopravvenienze ecc. riferiti a Ponte Parodi e, gli impatti economici della demolizione della Tendostruttura, quali eventi straordinari dell'esercizio.

	ANNO 2025	ANNO 2024	Variazione 2025 / 2024
GESTIONE OPERATIVA			
Ricavi netti di vendita	27.682.345	22.089.863	5.592.482
Capitalizzazione personale interno	152.624	16.802	135.822
Valore della Produzione	27.834.969	22.106.665	5.728.304
Acquisti netti	1.370.763	168.961	1.201.802
Variazione rimanenze materie prime, sussidiarie e merci	-	-	0
Costi per servizi e godimento beni di terzi	19.019.843	11.391.719	7.628.124
Valore Aggiunto Operativo	7.444.363	10.545.986	-3.101.622
Costo del lavoro	3.415.146	3.345.350	69.796
Margine Operativo Lordo (M.O.L. - EBITDA) della gestione operativa	4.029.217	7.200.636	-3.171.418
Ammortamento Immobilizzazioni Materiali e Immateriali	3.490.658	3.058.859	431.799
Svalutazioni del Circolante	162.838	84.037	78.801
Accantonamenti Operativi per Rischi ed Oneri	380.643	442.844	-62.201
Margine Operativo Netto (M.O.N.) della gestione operativa	- 4.922	3.614.896	-3.619.817
GESTIONE ACCESSORIA			
Altri Ricavi Accessori Diversi	3.839.525	376.384	3.463.141
Oneri Accessori Diversi	1.566.108	262.428	1.303.680
Saldo Ricavi/Oneri Diversi	2.273.417	113.956	2.159.461
Accantonamenti fondi rischi	972.375	2.647.468	-1.675.093
Risultato Ante Gestione Finanziaria	1.296.120	1.081.383	214.737
GESTIONE FINANZIARIA			
Altri proventi finanziari	162.063	247.908	-85.845
Proventi finanziari	162.063	247.908	-85.845
Risultato Ante Oneri finanziari (EBIT)	1.458.183	1.329.291	128.892
Oneri finanziari	282.373	467.230	-184.857
Risultato Ordinario Ante Imposte	1.175.810	862.061	313.749
GESTIONE TRIBUTARIA			
Imposte nette correnti	40.149	831.891	-791.742
Imposte anticipate e differite	440.793	-	690.061
Risultato netto d'esercizio	694.868	279.438	415.430

Emerge come Euroflora abbia pesantemente influenzato la gestione operativa, mentre la conciliazione dell'imposta di registro di Ponte Parodi abbia riportato in equilibrio il conto economico assorbendo la demolizione della Tendostruttura e parte della perdita di Euroflora. Hanno aiutato al mantenimento dell'equilibrio le ottime performance del Centro Congressi e dei parcheggi.

Indici di redditività					
in Euro / 1000					
		Esercizio 2025		Esercizio 2024	
ROE - Return On Equity	Utile netto	695		279	
	Patrimonio Netto	24.064	2,89%	23.369	1,20%
ROA - Return On Assets	Risultato Ante Imposte e Oneri finanziari (EBIT)	1.458		1.329	
	Capitale attivo (Totale Attivo)	74.610	1,95%	72.985	1,82%
Grado di leva finanziaria (Leverage)	Totale Attivo	74.610		72.985	
	Patrimonio Netto	24.064	3,10	23.369	3,12
Tasso di incidenza della gestione extracorrente - Tigex	Utile netto	695		279	
	Risultato Ante Imposte e Oneri finanziari (EBIT)	1.458	47,65%	1.329	21,02%

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 2025	ANNO 2024	Variazione
			2025 / 2024
ATTIVO			
Attivo Immobilizzato			
Immobilizzazioni Immateriali	11.314.179	8.769.478	2.544.701
Immobilizzazioni Materiali nette	34.508.652	35.032.417	-523.765
Immobilizzazioni Materiali in corso e acconti	685.372	575.631	109.741
Attivo Finanziario Immobilizzato			
Partecipazioni, crediti Immobilizzati	4.629.565	6.777.163	-2.147.598
Crediti Commerciali oltre l'esercizio	0	147.217	-147.217
Crediti Diversi oltre l'esercizio + Risconti oltre esercizio	4.113.086	4.567.839	-454.753
Totale Attivo Finanziario Immobilizzato	8.742.651	11.492.219	-2.749.568
A1) Totale Attivo Immobilizzato	55.250.854	55.869.745	-618.891
Attivo Corrente			
Crediti Vs. Soci per versamenti ancora dovuti	0	202.988	-202.988
Rimanenze	0	0	0
Crediti commerciali entro l'esercizio	7.583.470	6.320.568	1.262.902
Titoli e Crediti Finanziari entro l'esercizio			0
Crediti diversi entro l'esercizio	2.199.483	592.429	1.607.054
Altre Attività	233.733	551.223	-317.490
Disponibilità Liquide	9.342.655	9.447.827	-105.172
Liquidità	19.359.341	16.912.047	2.447.294
AC) Totale Attivo Corrente	19.359.341	17.115.035	2.244.306
AT) Totale Attivo	74.610.195	72.984.780	1.625.415
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	4.029.204	3.749.752	279.452
Utile (perdita) dell'esercizio	694.868	279.438	415.430
Risultato dell'Esercizio a Riserva	694.868	279.438	415.430
PN) Patrimonio Netto	24.063.879	23.368.997	694.882
Fondi Rischi ed Oneri	12.084.497	13.858.431	-1.773.934
Fondo Trattamento Fine Rapporto oltre esercizio	1.562.288	1.355.404	206.884
Fondi Accantonati	13.646.785	15.213.835	-1.567.050
Debiti Finanziari verso Banche oltre l'esercizio	9.427.129	8.298.532	1.128.597
Debiti Commerciali oltre l'esercizio	900	315	585
Debiti Diversi oltre l'esercizio + Risconti oltre l'esercizio	10.717.346	10.841.212	-123.866
Debiti Consolidati	20.145.375	19.140.059	1.005.316
CP) Capitali Permanenti	57.856.039	57.722.891	133.149
Debiti Finanziari verso Banche entro l'esercizio	3.274.738	3.225.358	49.380
Debiti Finanziari verso Altri Finanziatori entro l'esercizio	0	0	0
Debiti Finanziari entro l'esercizio	3.274.738	3.225.358	49.380
Debiti Commerciali entro l'esercizio	11.196.941	7.277.155	3.919.786
Debiti Tributarî e Fondo Imposte entro l'esercizio	291.980	3.252.705	-2.960.725
Debiti Diversi entro l'esercizio (compreso TFR entro esercizio)	1.428.569	962.008	466.561
Altre Passività	561.928	544.663	17.265
PC) Passivo Corrente	16.754.156	15.261.889	1.492.266
NP) Totale Netto e Passivo	74.610.195	72.984.780	1.625.415

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 2025		Esercizio 2024	
<u>Solidità del Capitale Sociale</u>	Patrimonio netto	24.064		23.369	
	Capitale sociale	16.172	1,49	16.172	1,44
<u>Grado di indebitamento</u>	Indebitamento finanziario netto	3.359		2.076	
	Patrimonio netto	24.064	0,14	23.369	0,09

<u>Indici patrimoniali</u>					
in Euro / 1000					
		Esercizio 2025		Esercizio 2024	
Fondo ammortamenti	65.348			67.378	
Immobilizzazioni tecniche	110.378	59,20%		110.730	60,85%
Debiti finanziari esigibili oltre l'esercizio successivo	9.427			8.299	
Totale debiti finanziari netti	3.359	2,81		2.076	4,00

L'indice che rileva il grado di indebitamento è necessariamente peggiorato in relazione all'accensione del finanziamento a lungo termine acceso per far fronte al piano degli investimenti.

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

La posizione finanziaria netta (PFN) al 31.12.2025 è rappresentata nella seguente tabella:

	ANNO 2025	ANNO 2024	Variazione
Disponibilità liquide	9.342.655	9.447.827	-105.172
Debiti bancari correnti	3.274.738	3.225.358	49.380
Indebitamento finanziario corrente netto (a)	6.067.917	6.222.469	-154.552
Debiti bancari non correnti	9.427.129	8.298.532	1.128.597
Indebitamento finanziario non corrente (b)	9.427.129	8.298.532	1.128.597
Indebitamento finanziario netto o Posizione finanziaria netta (c=a-b)	-3.359.212	-2.076.063	-1.283.149

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 2025		Esercizio 2024	
Indice di disponibilità	Attività correnti	19.359		17.115	
	Passività correnti	16.754	1,16	15.262	1,12
Indice di liquidità	Attività correnti - Rimanenze	19.359		17.115	
	Passività correnti	16.754	1,16	15.262	1,12
Indice di situazione finanziaria	PN + Passività consolidate	57.856		57.723	
	Attivo immobilizzato	55.251	1,05	55.870	1,03
Capacità di ripianare il debito	Indebitamento finanziario netto	3.359		2.076	
	Margine Operativo	6.303	0,53	7.314	0,28

Il peggioramento della capacità di ripianare il debito è determinato dalla diminuzione del Margine operativo, influenzato da Euroflora e dalla demolizione della Tendostruttura.

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 2025 coincide con quanto previsto dallo statuto della Società. La Società registra nel corso del 2025 valori dei flussi turistici in leggero calo rispetto a quelli registrati nel 2024, ma superiori rispetto a quelli pre-covid, consolidandosi come uno dei principali poli di attrazione cittadini, l'utile si attesta a **694.868 euro**.

L'obiettivo è raggiunto.

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 MOL e costo del personale: rapporto non inferiore a 178%

Rapporto tra MOL e costo del personale

Margine Operativo Lordo aziendale	6.302.634	=	174%
Costo del personale (Totale A del Piano del Fabbisogno del personale)	3.619.729		

La Società a seguito della riconciliazione intervenuta con il Socio di maggioranza di taluni crediti non raggiunge l'obiettivo.

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 -> 40,10%

Rapporto % tra costi di funzionamento per "SERVIZI" (B7 da conto economico) e Valore della produzione

B7) Costi per servizi	15.911.974	=	50%
Valore della produzione	31.674.494		

L'obiettivo non è raggiunto.

Influisce in modo sostanziale al non raggiungimento dell'obiettivo l'incidenza dei costi di Euroflora sulle Prestazioni per servizi, a cui manca il corrispondente ricavo da corrispettivo nel Valore della produzione.

Infatti, se si nettassero entrambi i valori da Euroflora l'indicatore sarebbe di 39,25 e l'obiettivo raggiunto.

Rapporto % tra costi di funzionamento per "SERVIZI" (B7 da conto economico) e Valore della produzione

B7) Costi per servizi (al netto di reuroflora)	10.685.085	=	39,25%
Valore della produzione al netto di Euroflora	27.222.520		

Inoltre, nello specifico nell'anno 2025, i "Costi per servizi" accolgono tra le manutenzioni straordinarie il primo SAL della demolizione della tendostruttura dell'area ex Fiera (circa 802 mila euro). Senza il costo della demolizione della tendostruttura il rapporto in questione migliorerebbe di 2,48 punti percentuali.

Occorre rilevare, inoltre, che nel triennio di riferimento sono ancora comprese annualità influenzate dalla pandemia che registrano valori di B7 – Costi per servizi, fortemente ridotti rispetto alle annualità correnti e come l'ammontare di "B7 – Costi per servizi" è solo parzialmente controllabile dalla Società; infatti, la Società non può conoscere a priori quale tipo di servizio sarà richiesto dai clienti congressuali e fieristici, se il servizio fosse il noleggio di beni e non la prestazione di servizi sarebbe, a parità di ricavi, superiore il "B8 – Godimento beni di terzi" è inferiore il "B7 – Costi per Servizi" e quindi l'obiettivo in oggetto potrebbe essere 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)

L'ODV, che da maggio 2021 ha variato il proprio assetto da monocratico a collegiale, ha rilasciato l'attestazione in qualità di OIV per il primo semestre 2025.
L'obiettivo è raggiunto.

- Aggiornamento del Piano Triennale Prevenzione Corruzione e Trasparenza

L'aggiornamento del piano triennale anticorruzione e trasparenza è stato confermato per l'anno 2025.
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 - Efficientamento business unit: miglioramento del margine di contribuzione di ciascuna delle business unit parcheggi, congressi, manifestazioni e fiere: incremento del 3% rispetto all'anno precedente

Da registrare: il sorprendente risultato della BU Centro Congressi che riesce a migliorare il primo margine di contribuzione del 44% su un 2024 di tutto rispetto e l'ottimo risultato della BU parcheggi che migliora il primo margine di contribuzione del 17%.

Al contrario le BU Manifestazioni e le BU Fiere non riescono a raggiungere l'obiettivo, entrambe influenzate dall'organizzazione di Euroflora che ha impegnato la Società nel primo semestre dell'anno, riducendo di fatto le attività a un solo semestre, e da un aumento dei costi dei noleggi e dei servizi tecnici.

Commento

Il 2025 registra un utile di 695 mila euro, influenzato dalla positiva conciliazione con l'Agenzia delle Entrate dell'annoso contenzioso per l'imposta di registro di Ponte Parodi, dal risultato negativo di Euroflora e dalla demolizione della Tendostruttura dell'area ex Fiera registrata a conto economico.

Il 2025 ha registrato un importante flusso turistico, che nonostante non abbia eguagliato il 2024, ha comunque confermato presenze superiori ai valori pre-covid.

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 2026-2028, prolungamento di quello presentato nel Piano a medio termine 2021-2025, resta il fulcro dell'agire della Società.

La Società anche se raggiunge solo in parte gli obiettivi prefissati dal DUP, garantisce comunque una solidità complessiva della struttura economica / finanziaria; solidità necessaria per poter affrontare il piano degli investimenti e delle correlate necessità finanziarie dei prossimi anni.

Commento al risultato dell'esercizio

Signori Azionisti,

Vi presentiamo il bilancio dell'esercizio 2025 che registra un utile di euro 694.868 al netto di ammortamenti e svalutazioni per euro 3.653 mila, accantonamenti per euro 1.353 mila, imposte correnti a carico dell'esercizio per euro 40 mila ed imposte anticipate e differite per euro 441 mila.

Si conferma la capacità della Società di generare reddito nonostante un contesto operativo complesso, influenzato da Euroflora e da elementi straordinari come la demolizione della Tendostruttura, grazie a risultati particolarmente positivi ottenuti da alcuni settori in cui opera la Società e alla definizione dell'annoso contenzioso per l'imposta di registro di Ponte Parodi:

- settore immobiliare: registra nel complesso una leggera flessione pari al 3% rispetto all'esercizio precedente, dovuta alla diminuzione dei ricavi dai fitti d'azienda conseguenti a dinamiche contrattuali afferenti al canone del Padiglione dei Cetacei.
- settore parcheggi: registra un incremento dei corrispettivi di sosta del 14% pari a euro 367 mila;
- settore congressuale e manifestazioni: registra un importante incremento di ricavi del 40% pari a complessivi euro 927 mila;
- divisione fieristica: registra, in valori assoluti, un significativo aumento dei ricavi dovuto ad Euroflora che ha caratterizzato il primo semestre dell'anno.
- divisione darsena ex Fiera: registra un incremento del 5% del fatturato. Da evidenziare la 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

<u>Stato patrimoniale riclassificato</u>	<u>Anno 2025</u>	<u>Anno 2024</u>	<u>Δ</u>
<i>in migliaia di Euro</i>			
Immobilizzazioni nette			
Materiali	14.511	14.579	
Progetto Darsena Comunale	11.880	12.041	
Vasca dei Delfini - Adeguamento via del Mare	8.803	8.989	
Immateriali	11.314	8.769	
Partecipazioni	150	150	
Finanziarie Crediti Vs altri - Alta Ponte Parodi	4.479	6.627	
Immobilizzazioni nette	51.137	51.155	-18
Capitale di esercizio netto			
Crediti commerciali	6.193	4.560	
Crediti verso Comune	1.385	1.902	
Altri crediti Vs Comune di Genova per contributi	6	6	
Altre attività	6.546	5.710	
Crediti Vs. Soci per capitale sottoscritto	0	203	
Debiti commerciali	-11.198	-7.277	
Risconti passivi : Contributi da Comune Genova per costruzione Museo del Mare	-79	-79	
Risconti passivi : corrispettivo Vecchia Darsena	-10.247	-10.385	
Altre passività	-14.644	-18.765	
Capitale di esercizio netto	-22.038	-24.125	2.087
Capitale investito dedotte le passività d'esercizio (a+b)	29.099	27.030	2.069
Trattamento di fine rapporto	-1.676	-1.584	-92
Capitale investito netto (c +d)	27.423	25.446	1.977
<i>Finanziato da :</i>			
Patrimonio netto	24.064	23.369	695
Indebitamento finanziario netto			
Debiti finanziari netti a medio e lungo termine	9.427	8.299	1.128
Debiti (Disponibilità) finanziari netti a breve termine	-6.068	-6.222	154
Debiti finanziari	3.359	2.077	1.282
Totale fonti di finanziamento (f + g)	27.423	25.446	1.977

Conto economico riclassificato

in migliaia di Euro

	<u>Anno 2025</u>		<u>Anno 2024</u>	
Ricavi della Gestione	21.906		17.899	
Recuperi spese gestione area e convegni	4.090		3.484	
Contributi diversi e altri ricavi e proventi	5.525		1.082	
Capitalizzazione di costi per lavori interni	153		17	
Totale ricavi della gestione	31.674	100%	22.482	100%
Costi per materiali e prestazioni di terzi	-15.898		-8.288	
Canoni e noleggi	-3.493		-2.405	
Lavoro dipendente	-3.415		-3.345	
Manutenzione straordinaria area	-1.384		-443	
Altri oneri (proventi) di gestione	-1.181		-687	
Totale costi della gestione	-25.371	80%	-15.168	67%
Margine operativo lordo	6.303	20%	7.314	33%
Ammortamenti	-3.491		-3.059	
Accantonamento fondo rischi	-494		-3.090	
Altri accantonamenti	-859		0	
Svalutazione crediti	-163		-84	
Utile operativo netto	1.296	4%	1.081	5%
Proventi ed (oneri) finanziari	-120		-219	
Utile ante imposte	1.176	4%	862	4%
Imposte e tasse dell'esercizio	-40		-832	
Imposte e tasse esercizi precedenti	-82		0	
Imposte e tasse anticipate e differite	-359		249	
Utile (Perdita) di esercizio	695	2,2%	279	1,2%

Proposte del Consiglio di Amministrazione

Signori Azionisti,

RICORSO AL MAGGIOR TERMINE PER LA CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA

Si informa che il Consiglio di Amministrazione, nella riunione del 25.03.2026, ha deliberato di avvalersi della facoltà prevista dall'art. 2364, comma 2, c.c. e dall'art. 16.1 dello Statuto Sociale, differendo la convocazione dell'Assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio entro il maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

Tale decisione si è resa necessaria in ragione di oggettive "particolari esigenze" connesse alla complessa transizione del sistema informativo aziendale. Nel corso dell'esercizio e nei primi mesi dell'anno in corso, la Società ha infatti intrapreso la migrazione dal software Ad Hoc Enterprise alla nuova piattaforma web-based Ad Hoc Infinity di Zucchetti. Il passaggio non ha comportato un mero aggiornamento tecnico, ma una profonda revisione dell'architettura contabile, finalizzata all'implementazione di una contabilità analitica evoluta per Business Unit per un miglior controllo di budget.

La complessità delle attività di migrazione e bonifica dei dati, la necessità di operare test rigorosi in dualità con il precedente sistema e la gestione dei nuovi flussi procedurali — attività condotte in concomitanza con una riorganizzazione interna dell'ufficio amministrativo — hanno richiesto tempistiche superiori all'ordinario per garantire la necessaria integrità, accuratezza e attendibilità dei dati contabili. Il differimento del termine ha dunque permesso di stabilizzare i processi amministrativi e assicurare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società.

Si precisa inoltre che, su richiesta dell'Ente controllante, per poter recepire gli effetti dell'accordo transattivo sopravvenuto tra Società e Socio di maggioranza finalizzato alla riconciliazione di taluni crediti, la data dell'Assemblea originariamente convocata per il 29.06 è stata ulteriormente rinviata.

PROPOSTA IN MERITO AL RISULTATO DI ESERCIZIO

l'esercizio 31.12.2025 chiude con Utile d'esercizio di euro 694.868 dopo aver stanziato:

- per ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	euro	1.105.536
- per ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	euro	2.385.122
- per accantonamento al Fondo svalutazione crediti	euro	162.838
- per accantonamento al Fondo rischi e manutenzione	euro	1.353.018
- al Fondo di trattamento di fine rapporto	euro	200.425

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 31.12.2025 che chiude con Utile d'esercizio di euro 694.868

**delibera
di approvare**

- la Relazione sulla Gestione presentata dal Consiglio di amministrazione

- il bilancio al 31 dicembre 2025 che evidenzia Utile d'esercizio di euro 694.868 e la relativa Nota Integrativa
- di destinare l'utile netto di euro 694.868 come segue:
 - 5% alla Riserva Legale pari a euro 34.743
 - Residuo di euro 660.125 alla Riserva utili portati a nuovo

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Avv. Mauro Ferrando

Genova, 30 luglio 2026

“Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Genova – autorizzazione n. 17119 del 16.05.2002 delle Agenzia delle Entrate.”

“Il sottoscritto professionista Delpino Paolo iscritto all’ordine di Genova al numero 1856 quale incaricato della società, ai sensi dell’art. 31 comma 2 quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all’originale depositato presso la società.”



Porto Antico di Genova S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025

(con relativa riemissione della relazione della società di revisione)

KPMG S.p.A.

15 luglio 2026



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Piazza Raffaele De Ferrari n.4 int. 1
16121 GENOVA GE
Telefono +39 010 564992
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

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

(La presente relazione sostituisce quella da noi emessa in data 12 giugno 2026 alla quale non deve più essere fatto riferimento)

*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 2025, 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 2025, 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.

Altri aspetti – Rimissione della relazione di revisione

La presente relazione sostituisce quella da noi emessa in data 12 giugno 2026 sul bilancio d'esercizio predisposto dal Consiglio di Amministrazione in data 12 maggio 2026 e non ancora approvato dall'Assemblea dei Soci, ancorchè il nostro giudizio professionale rimanga invariato.

KPMG S.p.A.
è una società per azioni
di diritto italiano
e fa parte del network KPMG
di entità indipendenti affiliate a
KPMG International Limited,
società di diritto inglese.



Ancona Bari Bergamo
Bologna Bolzano Brescia
Catania Como Firenze Genova
Lecce Milano Napoli Novara
Padova Palermo Parma Perugia
Pescara Roma Torino Treviso
Trieste Varese Verona

Società per azioni
Capitale sociale
Euro 10.415.500,00 i.v.
Registro Imprese Milano Monza Brianza Lodi
e Codice Fiscale N. 00709600159
R.E.A. Milano N. 512867
Partita IVA 00709600159
VAT number IT00709600159
Sede legale: Via Giovanni Battista Pirelli, 38
20124 Milano MI ITALIA



Porto Antico di Genova S.p.A.
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2025

La riemissione si è resa necessaria a seguito dell'approvazione, in data 6 luglio 2026, di un nuovo progetto di bilancio d'esercizio da parte del Consiglio di Amministrazione della Società da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea dei Soci, come indicato dagli Amministratori nel paragrafo "Accordo transattivo con il Socio Controllante (Comune di Genova) e relativa modifica del progetto di bilancio precedentemente approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società" della nota integrativa.

Come descritto nel citato paragrafo della nota integrativa, le variazioni apportate al progetto di bilancio approvato dal Consiglio di Amministrazione il 6 luglio 2026 hanno riguardato le voci "Crediti verso controllanti", "Crediti verso clienti", "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" e "Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide" con i relativi effetti patrimoniali, economici e fiscali, e la relativa informativa.

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.

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,



Porto Antico di Genova S.p.A.
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2025

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;
- 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 2025, 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 2025.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.



Porto Antico di Genova S.p.A.
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2025

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, 15 luglio 2026

KPMG S.p.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Matteo Pastore', written over a horizontal line.

Matteo Pastore
Socio

“Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Genova – autorizzazione n. 17119 del 16.05.2002 delle Agenzia delle Entrate.”

“Il sottoscritto professionista Delpino Paolo iscritto all’ordine di Genova al numero 1856 quale incaricato della società, ai sensi dell’art. 31 comma 2 quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all’originale depositato presso la società.”

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI IN OCCASIONE
DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2025
REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.

Ai Soci della Porto Antico di Genova spa

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 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 31.12.2025, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio di euro 694.868. A seguito dell'accordo transattivo tra Società e Socio controllante intervenuto in data successiva all'approvazione del progetto di Bilancio da parte dell'organo amministrativo gli Amministratori della Società hanno ritenuto di procedere alla modifica del progetto di bilancio della Società al 31 Dicembre 2025.

In particolare, a seguito di tale accordo transattivo sono state apportate, rispetto al precedente progetto di bilancio alcune rettifiche e il risultato dell'esercizio si è incrementato di euro 394.372, passando da euro 300.496 del precedente progetto di bilancio ad euro 694.868 del presente progetto di Bilancio e viene sottoposto all'approvazione dell'Assemblea dei soci

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 ci ha consegnato la propria relazione datata 15 luglio 2026 contenente un giudizio senza modifica.

Pertanto, da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2025 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 rilievi 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 vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento, per fronteggiare eventuali situazioni di criticità riscontrate nel corso dell'esercizio anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni; a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo 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; 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 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 del soggetto incaricato della revisione legale 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

Abbiamo verificato che gli amministratori hanno dichiarato la conformità alle norme di riferimento che disciplinano la redazione del 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 31.12.2025, del risultato economico e dei flussi di

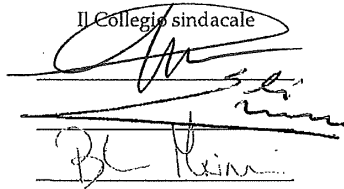
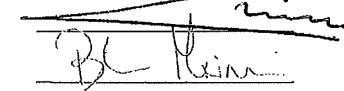
cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione".

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 2025, così come redatto dagli amministratori.

Genova, 15 luglio 2026

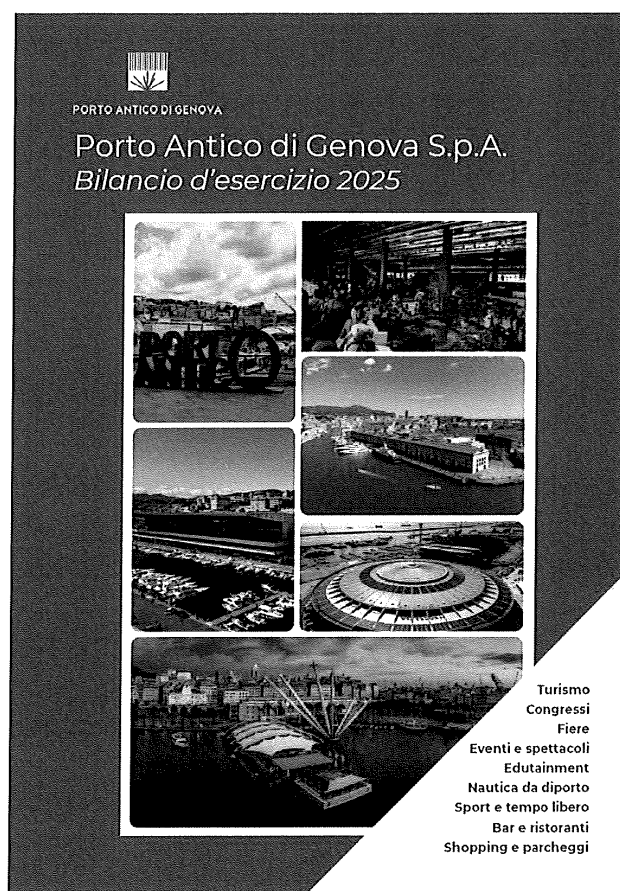
Il Collegio sindacale



“Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Genova – autorizzazione n. 17119 del 16.05.2002 delle Agenzia delle Entrate.”

“Il sottoscritto professionista Delpino Paolo iscritto all’ordine di Genova al numero 1856 quale incaricato della società, ai sensi dell’art. 31 comma 2 quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all’originale depositato presso la società.”



PORTO ANTICO DI GENOVA



RELAZIONE GOVERNO SOCIETARIO EX ART. 6 D.Lgs 175/2016 AL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2025

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)

Signori Azionisti,

La Società, in quanto società a controllo pubblico di cui all'art. 2, co.1, lett. m) del d.lgs. 175/2016 (Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica"), è tenuta - ai sensi dell'art. 6, co. 4, d.lgs. cit. - a predisporre annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale, e a pubblicare contestualmente al bilancio di esercizio, la relazione sul governo societario, la quale deve contenere:

- uno specifico programma di valutazione del rischio aziendale (art. 6, co. 2, d.lgs. cit.);
- l'indicazione degli strumenti integrativi di governo societario adottati ai sensi dell'art. 6, co. 3; ovvero delle ragioni della loro mancata adozione (art. 6, co. 5).

A. PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE EX ART. 6, CO. 2, D.LGS. 175/2016 – ANNO 2025

Ai sensi dell'art. 6, co. 2 del d.lgs. 175/2016:

"Le società a controllo pubblico predispongono specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e ne informano l'assemblea nell'ambito della relazione di cui al comma 4".

Ai sensi del successivo art. 14:

"Qualora emergano nell'ambito dei programmi di valutazione del rischio di cui all'articolo 6, comma 2, uno o più indicatori di crisi aziendale, l'organo amministrativo della società a controllo pubblico adotta senza indugio i provvedimenti necessari al fine di prevenire l'aggravamento della crisi, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento [co.2].

Quando si determini la situazione di cui al comma 2, la mancata adozione di provvedimenti adeguati, da parte dell'organo amministrativo, costituisce grave irregolarità, ai sensi dell'articolo 2409 del codice civile [co.3]. Non costituisce provvedimento adeguato, ai sensi dei commi 1 e 2, la previsione di un ripianamento delle perdite da parte dell'amministrazione o delle amministrazioni pubbliche socie, anche se attuato in concomitanza a un aumento di capitale o ad un trasferimento straordinario di partecipazioni o al rilascio di garanzie o in qualsiasi altra forma giuridica, a meno che tale intervento sia accompagnato da un piano di ristrutturazione aziendale, dal quale risulti comprovata la sussistenza di concrete prospettive di recupero dell'equilibrio economico delle attività svolte, approvato ai sensi del comma 2, anche in deroga al comma 5 [co.4].

Le amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, non possono, salvo quanto previsto dagli articoli 2447 e 2482-ter del codice civile, sottoscrivere aumenti di capitale, effettuare trasferimenti straordinari, aperture di credito, né rilasciare garanzie a favore delle società partecipate, con esclusione delle società quotate e degli istituti di credito, che abbiano registrato, per tre esercizi consecutivi, perdite di esercizio ovvero che abbiano utilizzato riserve disponibili per il ripianamento di perdite anche infrannuali. Sono in ogni caso consentiti i trasferimenti straordinari alle società di cui al primo periodo, a fronte di convenzioni, contratti di servizio o di programma relativi allo svolgimento di servizi di pubblico interesse ovvero alla realizzazione di investimenti, purché le misure indicate siano contemplate in un piano di risanamento, approvato dall'Autorità di regolazione di settore ove esistente e comunicato alla Corte di conti con le modalità di cui all'articolo 5, che contempli il raggiungimento dell'equilibrio finanziario entro tre anni. Al fine di salvaguardare la continuità nella prestazione di servizi di pubblico interesse, a fronte di gravi pericoli per la sicurezza pubblica, l'ordine pubblico e la sanità, su richiesta dell'amministrazione interessata, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, adottato su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con gli altri Ministri competenti e soggetto a registrazione della Corte dei conti, possono essere autorizzati gli interventi di cui al primo periodo del presente comma [co. 5]".

In conformità alle richiamate disposizioni normative, l'organo amministrativo della Società ha predisposto il presente Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale, integrato alla luce delle novità normative, nel 2022, lo stesso è stato approvato dall'Assemblea che ha approvato il Bilancio al 31.12.2024. Lo stesso rimarrà in vigore sino a diversa successiva deliberazione dell'organo amministrativo, che potrà aggiornarlo e implementarlo in ragione delle mutate dimensioni e complessità dell'impresa della Società.

1. DEFINIZIONI.

1.1. Continuità aziendale

Il principio di continuità aziendale è richiamato dall'art. 2423-bis, cod. civ. che, in tema di principi di redazione del bilancio, al co. 1, n. 1, recita: *"la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività"*.

La nozione di continuità aziendale indica la capacità dell'azienda di conseguire risultati positivi e generare correlati flussi finanziari nel tempo.

Si tratta del presupposto affinché l'azienda operi e possa continuare a operare nel prevedibile futuro come azienda in funzionamento e creare valore, il che implica il mantenimento di un equilibrio economico-finanziario.

L'azienda, nella prospettiva della continuazione dell'attività, costituisce -come indicato nell'OIC 11 -un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui, a seguito di tale valutazione prospettica, siano identificate significative incertezze in merito a tale capacità, dovranno essere chiaramente fornite nella nota integrativa le informazioni relative ai fattori di rischio, alle assunzioni effettuate e alle incertezze identificate, nonché ai piani aziendali futuri per far fronte a tali rischi e incertezze. Dovranno inoltre essere esplicitate le ragioni che qualificano come significative le incertezze esposte e le ricadute che esse possono avere sulla continuità aziendale.

1.2. Crisi

L'art. 2, lett. c) della legge 19 ottobre 2017, n. 155 (Delega al Governo per la riforma delle discipline della crisi d'impresa e dell'insolvenza) definisce lo stato di crisi (dell'impresa) come *"probabilità di futura insolvenza, anche tenendo conto delle elaborazioni della scienza aziendalistica"*; insolvenza a sua volta intesa – ex art. 5, R.D. 16 marzo 1942, n. 267 – come la situazione che *"si manifesta con inadempimenti od altri fatti esteriori, i quali dimostrino che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni"* (definizione confermata nel decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, recante "Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155", il quale all'art. 2, co. 1, lett. a) definisce la "crisi" come *"lo stato di difficoltà economico-finanziaria che rende probabile l'insolvenza del debitore e che per le imprese si manifesta come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate"*.

Il tal senso, la crisi può manifestarsi con caratteristiche diverse, assumendo i connotati di una:

- crisi finanziaria, allorché l'azienda – pur economicamente sana – risenta di uno squilibrio finanziario e quindi abbia difficoltà a far fronte con regolarità alle proprie posizioni debitorie. Secondo il documento OIC 19, Debiti, (Appendice A), *"la situazione di difficoltà finanziaria è dovuta al fatto che il debitore non ha, né riesce a procurarsi, i mezzi finanziari adeguati, per quantità e qualità, a soddisfare le esigenze della gestione e le connesse obbligazioni di pagamento"*;
- crisi economica, allorché l'azienda non sia in grado, attraverso la gestione operativa, di remunerare congruamente i fattori produttivi impiegati.

2. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI

Tenuto anche conto che la norma di legge fa riferimento a "indicatori" e non a "indici" e, dunque a un concetto di più ampia portata e di natura predittiva, la Società ha individuato i seguenti strumenti di valutazione dei rischi oggetto di monitoraggio:

- analisi di indici e margini di bilancio quantitativi;
- analisi prospettica attraverso indicatori;
- determinazione soglie allarme;
- ulteriori strumenti di valutazione.

La Società svolge plurime attività in settori merceologici differenti (immobiliare, congressuale, fieristico, eventi, nautica da diporto), alle diverse attività sono connessi rischi specifici.

A seguito del conferimento del ramo d'azienda di Fiera di Genova S.p.A., avvenuto nel 2019, la Società ha aumentato notevolmente la sua dimensione e con essa il rischio. L'organizzazione di eventi fieristici diretti e di importanti manifestazioni a carattere internazionale si veda Euroflora espone la Società ad anticipare risorse per l'organizzazione dell'evento e averne il ritorno ad evento concluso, spesso il successo dell'evento, non dipende esclusivamente dalla capacità organizzativa della Società, ma anche da fattori esogeni alla stessa spesso non controllabili e non prevedibili (es. rischio meteo per gli eventi organizzati all'aperto). Diventa necessario monitorare con attenzione sia il rischio economico che quello di liquidità.

2.1. Analisi di indici e margini di bilancio.

L'analisi di bilancio si focalizza sulla:

- solidità: l'analisi è indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza tra la durata degli impieghi e delle fonti;
- liquidità: l'analisi ha ad oggetto la capacità dell'azienda di far fronte ai pagamenti a breve con la liquidità creata dalle attività di gestione a breve termine;
- redditività: l'analisi verifica la capacità dell'azienda di generare un reddito capace di coprire l'insieme dei costi aziendali nonché, eventualmente, remunerare del capitale.

Tali analisi vengono condotte considerando un arco di tempo storico quadriennale (e quindi l'esercizio corrente e i tre precedenti), sulla base degli indici e margini di bilancio di seguito indicati, si ritengono idonei gli indici adottati nel programma di valutazione di crisi aziendale del 2022 e di seguito riepilogati.

Programma di valutazione del rischio aziendale	
Indici e relative "soglie di allerta", ritenuti idonei a fare emergere tempestivamente eventuali situazioni di squilibrio economico e finanziario; situazioni che potrebbero evolvere negativamente sfociando in una vera e propria crisi aziendale.	
1) La gestione operativa della Società (differenza tra valore della produzione e costi della produzione) sia in perdita per tre esercizi consecutivi	
	Differenza tra Valore della produzione e costi della produzione (A - B)
2) Le perdite d'esercizio cumulate negli ultimi tre esercizi, al netto degli eventuali utili prodotti nello stesso periodo, abbiano eroso il patrimonio netto in misura superiore al 30% o comunque abbiano intaccato il capitale sociale in misura superiore al 10%.	
	Utile di esercizio
3) La relazione al bilancio redatta dal Collegio Sindacale / Società Revisione rappresenti concreti dubbi sulla continuità aziendale;	
4) L'indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto tra patrimonio netto più passività consolidate diviso attivo immobilizzato, sia inferiore a 0,75.	
	$\text{Indice struttura finanziaria} = \frac{\text{PN + PASSIVITA' CONSOLIDATE}}{\text{ATTIVITA' IMMOBILIZZATE}}$
5) Il rapporto tra l'Indebitamento Finanziario Netto ed il Patrimonio Netto (Grado di indebitamento) sia superiore a 3,5	
	$\text{Grado di indebitamento} = \frac{\text{INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO}}{\text{PATRIMONIO NETTO}}$
6) Il grado d'incidenza degli oneri finanziari sui ricavi d'esercizio sia superiore al 6%.	
	$\text{Grado di incidenza degli oneri finanziari} = \frac{\text{ONERI FINANZIARI NETTI}}{\text{RICAVI D'ESERCIZIO}}$
7) L'indice di durata dei crediti a breve termine (360 * crediti a b.t./ ricavi) superi i 360 giorni.	
	$\text{Indice di durata dei crediti a breve termine} = \frac{360 * \text{CREDITI A BREVE TERMINE}}{\text{RICAVI D'ESERCIZIO}}$

2.2. Indicatori prospettici

La Società ha individuato il seguente indicatore per l'analisi prospettica:

	Formula	Numeratore	Denominatore	Valore Soglia	Anno n+1
DSCR (Debt Service Coverage ratio)	Free Cash Flow/Debito Finanziario	Free Cash Flow: EBITDA +/- CCN al netto delle imposte - investimenti	Somma Quota Capitale e Quota Interessi Finanziamenti	Indice di possibile criticità se inferiore a 1	

2.3. Altri strumenti di valutazione.

La Società ha proposto di adottare un sistema di RISK MANAGEMENT, che faciliti l'identificazione, la misurazione, l'accettazione e la risposta al rischio, e che favorisca la scelta dei rischi da evitare rispetto a quelli che possono essere mitigati o trasferiti ad altri. A questo scopo risulta fondamentale la costruzione di indicatori non finanziari utili a controllarne in via previsionale lo stato di salute.

Partendo dall' "Allegato A Indicatori di tipo qualitativo ricavati in via extra contabile" proposto dal Ministero della Economia e delle Finanze parte vengono individuati alcuni indicatori ritenuti adeguati a rappresentare i rischi della Società:

Processo di valutazione del rischio			
Area	Classe	Rischi	Numero Rischi
FINANZIARIA	Liquidità	1. Carenza di liquidità necessaria a far fronte al rifinanziamento del debito dovuta ad una mancata gestione in anticipo delle coperture necessarie	1
	Controparti Finanziarie	2. Possibile default di una delle controparti finanziaria in occasione di investimenti della liquidità	1
	Tasso	3. Possibile variazione dei tassi d'interesse non adeguatamente coperta che può avere impatti sul livello degli oneri finanziari e sul valore di attività e passività finanziarie	1

Area	Classe	Rischi	Numero Rischi
DI PROCESSO	Rispetto di leggi, delle normative e dei contratti	4. Inaccurato o incompleto rispetto degli adempimenti fiscali 5. Commissione dei reati informatici e trattamento illecito di dati - delitti in materia di violazione del diritto d'autore	2
	Contrattualistica	6. Contestazioni da parte dell'Amministrazione diriferimento per violazioni di obblighi contrattuali 7. Contestazioni da parte delle controparti per inadempimenti di obblighi contrattuali	2
	Disposizioni interne	8. Mancato rispetto dei principi etici della società da parte dei fornitori, partner e dipendenti della Società 9. Rischi connessi alla discriminazione di genere, età (gestione delle diversità e pari opportunità)	2

Area	Classe	Rischi	Numero Rischi
STRATEGICA	Ambientale	11. Manifestazione di un evento pandemico con impatti sulla continuità del servizio e/o ripristino delle condizioni di normale operatività	1
	Errata gestione degli investimenti e del patrimonio	12. Errate scelte nelle decisioni di investimento relative alla digitalizzazione dell'impresa	1

Area	Classe	Rischi	Numero Rischi
RISCHI DI INFORMATION TECHNOLOGY (IT)	Rischio in merito all'integrità e alla sicurezza dei dati:	13. Rischio che il sistema informativo aziendale presenti livelli di vulnerabilità (alterazione, manipolazione e/o perdita dei dati) tali da inficiare la completezza, l'affidabilità, la riservatezza delle informazioni e, più ingenerale, l'operatività aziendale.	1
	Rischio in merito alla disponibilità dei sistemi informativi:	14. rischio che si determini un'interruzione della normale operatività dell'impresa causata dall'indisponibilità/inaccessibilità dei sistemi informativi	1
	Rischio legato all'infrastruttura e progetti IT:	15. rischio legato alla possibilità che l'infrastruttura IT (organizzazione, processi e sistemi) o la struttura organizzativa dell'IT (funzionale e dimensionale) non siano adeguate alle dimensioni e/o alle esigenze dell'impresa e non riescano a supportare, adeguatamente, l'operatività aziendale.	1

3. MONITORAGGIO PERIODICO.

L'organo amministrativo provvederà a redigere con cadenza almeno semestrale un'apposita relazione avente a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi in applicazione di quanto stabilito nel presente Programma. Detta attività di monitoraggio è realizzata anche in adempimento di quanto prescritto ex art. 147-*quater* del TUEL, a mente del quale, tra l'altro:

"L'ente locale definisce, secondo la propria autonomia organizzativa, un sistema di controlli sulle società non quotate, partecipate dallo stesso ente locale. Tali controlli sono esercitati dalle strutture proprie dell'ente locale, che ne sono responsabili. [co.1]

Per l'attuazione di quanto previsto al comma 1 del presente articolo, l'amministrazione definisce preventivamente, in riferimento all'articolo 170, comma 6, gli obiettivi gestionali a cui deve tendere la società partecipata, secondo parametri qualitativi e quantitativi, e organizza un idoneo sistema informativo finalizzato a rilevare i rapporti finanziari tra l'ente proprietario e la società, la situazione contabile, gestionale e organizzativa della società, i contratti di servizio, la qualità dei servizi, il rispetto delle norme di legge sui vincoli di finanza pubblica. [co.2]

Sulla base delle informazioni di cui al comma 2, l'ente locale effettua il monitoraggio periodico sull'andamento delle società non quotate partecipate, analizza gli scostamenti rispetto agli obiettivi assegnati e individua le opportune azioni correttive, anche in riferimento a possibili squilibri economico-finanziari rilevanti per il bilancio dell'ente. [co.3]

I risultati complessivi della gestione dell'ente locale e delle aziende non quotate partecipate sono rilevati mediante bilancio consolidato, secondo la competenza economica, predisposto secondo le modalità previste dal decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, e successive modificazioni. [co.4].

Le disposizioni del presente articolo si applicano, in fase di prima applicazione, agli enti locali con popolazione superiore a 100.000 abitanti, per l'anno 2014 agli enti locali con popolazione superiore a 50.000 abitanti e, a decorrere dall'anno 2015, agli enti locali con popolazione superiore a 15.000 abitanti, ad eccezione del comma 4, che si applica a tutti gli enti locali a decorrere dall'anno 2015, secondo le disposizioni recate dal decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle società quotate e a quelle da esse controllate ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile. A tal fine, per società quotate partecipate dagli enti di cui al presente articolo si intendono le società emittenti strumenti finanziari quotati in mercati regolamentati. [co.5]"

Copia delle relazioni aventi a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi, anche ai fini dell'emersione e/o rilevazione di situazioni suscettibili di determinare l'emersione del rischio di crisi, saranno trasmesse all'organo di controllo e all'organo di revisione, che eserciterà in merito la vigilanza di sua competenza.

Le attività sopra menzionate saranno portate a conoscenza dell'assemblea nell'ambito della Relazione sul governo societario riferita al relativo esercizio.

In presenza di elementi sintomatici dell'esistenza di un rischio di crisi, l'organo amministrativo è tenuto a convocare senza indugio l'assemblea dei soci per verificare se risulti integrata la fattispecie di cui all'art. 14, co. 2, d.lgs. 175/2016 e per esprimere una valutazione sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale della Società.

L'organo amministrativo che rilevi uno o più profili di rischio di crisi aziendale in relazione agli indicatori considerati formulerà gli indirizzi per la redazione di idoneo piano di risanamento recante i provvedimenti necessari a prevenire l'aggravamento della crisi, correggerne gli effetti ed eliminarne le cause ai sensi dell'art. 14, co. 2, d.lgs. 175/2016.

L'organo amministrativo sarà tenuto a provvedere alla predisposizione del predetto piano di risanamento, in un arco temporale necessario a svilupparlo e comunque in un periodo di tempo congruo tenendo conto della situazione economico-patrimoniale-finanziaria della società, da sottoporre all'approvazione dell'assemblea dei soci.

B. RELAZIONE SU MONITORAGGIO E VERIFICA DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31.12.2025

In adempimento al Programma di valutazione del rischio aggiornato con l'approvazione del Bilancio chiuso al 31.12.2022, e confermato negli esercizi successivi, si è proceduto all'attività di monitoraggio e di verifica del rischio aziendale le cui risultanze, con riferimento alla data del 31.12.2025, sono di seguito evidenziate.

1. LA SOCIETÀ.

Costituita il 30.12.1994 e operativa dal gennaio 1995, Porto Antico di Genova S.p.A. ha avuto dal Comune di Genova la concessione fino al 2050 di 130.000 metri quadrati di spazi dell'area del Porto Antico, di cui 71.000 metri quadrati di superficie coperta e 59.000 metri quadrati all'aperto, con l'obiettivo di restituire l'area dell'antico porto alla città, rendendola vivibile e godibile tutto l'anno. Nel 2019 l'obiettivo suddetto è stato ampliato attraverso il conferimento del ramo d'azienda Fiera di Genova. 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:

- 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;
- 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;
- 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.

L'integrazione ha comportato per la Società un indubbio incremento della complessità amministrativa ed operativa sotto diversi profili, per cui l'Assemblea dei Soci dell'08 aprile 2025 ha ritenuto 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. La suddetta Assemblea dei Soci ha nominato il nuovo Consiglio di amministrazione, composto appunto da 5 membri, nello specifico il Presidente è stato riconfermato, così come il consigliere espressione del Socio Autorità del Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale, mentre gli altri componenti del Consiglio sono di nuova nomina.

2. LA COMPAGINE SOCIALE.

L'assetto proprietario della Società al 31.12.2025 è il seguente:

	N° azioni	Capitale Sociale al 31.12.2025	%
Comune di Genova	17.966.886	9.342.781,08	57,77%
Camera di Commercio Industria, Artigianato ed Agricoltura di Genova	7.051.428	3.666.742,58	22,67%
Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale	1.200.679	624.353,08	3,86%
Filse S.p.A	4.881.803	2.538.537,58	15,70%
	31.100.796	16.172.414,32	100,00%

3. ORGANO AMMINISTRATIVO

L'organo amministrativo è costituito dal Consiglio di amministrazione nominato con la delibera assembleare dell'08 aprile 2025, e rimarrà in carica sino all'approvazione del bilancio al 31.12.2027:

- 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.

4. ORGANO DI CONTROLLO – REVISORE.

L'organo di controllo è costituito dal Collegio Sindacale e dalla Società di revisione nominati con delibera assembleare.

Il Collegio Sindacale è attualmente composto da:

- Dr. Gian Alberto Mangiante – Presidente del Collegio Sindacale - nominato in data 8 aprile 2025
- Dr. Elio Giacomo Castaldini – Sindaco - nominato in data 8 aprile 2025
- Dr.ssa Barbara Marini– Sindaco – nominata in data 8 aprile 2025

Il Collegio Sindacale resterà in carica sino all'approvazione del bilancio dell'esercizio 2027.

La revisione è stata affidata alla Società KPMG con deliberazione assembleare del 02 maggio 2023 per il triennio 2023-2025.

5. IL PERSONALE.

La situazione del personale dipendente alla data del 31.12.2025 è la seguente:

NUMERO DEI DIPENDENTI RIPARTITO PER CATEGORIA	
Descrizione	Numero al 31.12.2025
Impiegati	26
Operai	10
Quadri	7
Dirigenti	3
Totale	46

La Società ha provveduto – ai sensi dell'art. 25, co.1, del d.lgs. 175/2016 - a effettuare la ricognizione del personale in servizio al 30.09.2025 da cui è emerso che non ha personale in eccesso.

6. VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31.12.2025

La Società ha condotto la misurazione del rischio di crisi aziendale utilizzando gli strumenti di valutazione indicati al § 2 del Programma elaborato ai sensi dell'art. 6, co. 2, D.Lgs. 175/2016 e verificando l'eventuale sussistenza di profili di rischio di crisi aziendale in base al Programma medesimo, secondo quanto di seguito indicato.

In particolare, nella Relazione sulla Gestione al Bilancio chiuso al 31.12.2025 sono presenti informazioni relative:

ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, c.1 del c.c. 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. Nel corso dell'esercizio la Società ha contratto il finanziamento a medio lungo termine necessario per far fronte agli investimenti, dividendo il montante complessivo di 24 milioni, in 10 milioni a tasso fisso e 14 milioni a tasso variabile in modo da limitare il rischio di aumento di tassi senza aggravare la posizione economica dalla sottoscrizione di costose coperture tassi. Tuttavia il protrarsi della guerra Stati Uniti – Israele Vs Iran, potrebbe generare una generale spinta inflazionistica e di conseguenza un rialzo dei tassi di interesse che deve essere necessariamente attentamente monitorato per intraprendere in tempo le contromisure necessarie a limitare il peggioramento della struttura dei costi della Società;
- 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 (erogazione a SAL del nuovo finanziamento). 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 enunciate 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, soprattutto stante l'inizio dell'iter per addivenire alla decadenza dell'atto, comunicato da Autorità Portuale in data 03.04.2026. Allo stato attuale la Società sta approfondendo con i legali le ripercussioni e come meglio tutelare i propri interessi.

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 richiestele 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. 2969/2023, 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. 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.

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.

Con sentenza n. 9982/2025 il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione settima), definitivamente pronunciando, accoglieva il ricorso e per l'effetto condannava l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale a risarcire alla AltaPonteParodi S.p.A. i danni subiti.

- 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 (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. 06/1A/010803/000 notificato in data 18.12.2009 sono pari a 3 milioni.

Con ricorso notificato in data 27.03.03.2025, l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale adiva la Corte di Giustizia Tributaria di primo grado per l'accertamento della nullità/invalidità e, comunque, per l'annullamento dell'avviso di liquidazione n. 2006 1° 10803UL25.

In data 20.05.2025, l'Agenzia delle Entrate depositava le proprie controdeduzioni al ricorso depositato e si poneva, per i ricorrenti, il tema pregiudiziale della riunione del ricorso RGR 361/2025 (della Porto Antico di Genova S.p.A.) con il ricorso RGR 391/2025 (dell'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale), assegnati entrambi alla sezione I° della Corte di Giustizia Tributaria.

In data 04.08.2025 la Società riceve, a seguito di incontri intervenuti tra i funzionari dell'Agenzia delle Entrate e il legale incaricato dalla Società, una proposta di conciliazione, perfezionata con atto conciliativo e contestuale richiesta di estinzione del contenzioso nel novembre 2025, per 790 mila euro. La Società e Autorità avevano corrisposto pro quota l'intera richiesta dell'avviso di liquidazione del gennaio nel marzo del 2025 e hanno ricevuto il rimborso della maggior imposta pagata nel febbraio del 2026. La Società ha iscritto la somma liquidata come imposta di registro tra i crediti immobilizzati nei confronti di AltaPonteParodi S.p.A;

- 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 i principali crediti scaduti alla data del 31.12.2025; Costa Edutainment ha registrato nel corso del 2025 ottimi risultati di fatturato dimostrando la 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, i dazi imposti da parte degli stati Uniti all'Europa e non ultima la guerra Stati Uniti-Israele Vs Iran), 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.

alla continuità aziendale ai sensi dell'art. 2423 bis, c.1, punto 1) del c.c. 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 2025.

Il 2025 ha confermato la grande capacità attrattiva di Porto Antico confermandosi uno dei luoghi più visitati della Città. La sostanziale tenuta dei flussi turistici sia nazionali che internazionali ha avuto immediati riflessi benefici sulle attività commerciali dell'area e di conseguenza in quelle della Società, in modo particolare l'Acquario registra anche nel 2025 un ottimo risultato, registrando oltre 1,2 milioni di visitatori.

La Società, nonostante i fatti non ricorrenti che hanno appesantito il conto economico della Società (Euroflora e la demolizione della tendostruttura) grazie anche alla conciliazione dell'imposta di registro di Ponte Parodi, e ad un'ottima performance del Centro Congressi, della area parcheggi e dalla sostanziale tenuta delle altre Business Unit, ha registrato comunque un congruo utile che sottolinea la capacità della Società di sopportare contingenze negative.

Resta, l'incertezza determinata dalla situazione internazionale particolarmente caotica sulla spinta inflazionistica e quindi sull'eventuale innalzamento dei tassi d'interesse e sulla crescente insicurezza nella popolazione che potrebbe indurre ad una minore propensione a viaggiare per turismo.

Ciononostante, gli Amministratori, stante quanto sopra, hanno predisposto il bilancio al 31.12.2025 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.

6.1. ANALISI DI BILANCIO

L'analisi di bilancio si è articolata nelle seguenti fasi:

- raccolta delle informazioni ricavabili dai bilanci;
- riclassificazione dello stato patrimoniale e del conto economico;
- elaborazione di strumenti per la valutazione dei margini, degli indici, dei flussi;
- comparazione dei dati relativi all'esercizio corrente e ai tre precedenti;
- formulazione di un giudizio sui risultati ottenuti.

Esponiamo per chiarezza gli schemi di Stato Patrimoniale e Conto Economico riclassificati.

Riclassificazione Conto Economico Centrale Bilanci

	ANNO 2025	ANNO 2024	ANNO 2023	ANNO 2022
GESTIONE OPERATIVA				
Ricavi netti di vendita	27.682.345	22.089.863	20.653.978	24.060.499
Capitalizzazione personale interno	152.624	16.802	25.822	161.693
Valore della Produzione	27.834.969	22.106.665	20.679.800	24.222.192
Acquisti netti	1.370.763	168.961	114.973	723.740
Variazione rimanenze materie prime, sussidiarie e merci	-	-	-	30.396
Costi per servizi e godimento beni di terzi	19.019.843	11.391.719	10.675.224	15.443.170
Valore Aggiunto Operativo	7.444.363	10.545.986	9.889.603	8.024.886
Costo del lavoro	3.415.146	3.345.350	3.247.121	3.160.124
Margine Operativo Lordo (M.O.L. - EBITDA) della gestione operativa	4.029.217	7.200.636	6.642.482	4.864.762
Ammortamento Immobilizzazioni Materiali e Immateriali	3.490.658	3.058.859	3.349.915	3.297.057
Svalutazioni del Circolante	162.838	84.037	94.050	151.954
Accantonamenti Operativi per Rischi ed Oneri	380.643	442.844	57.084	455.215
Margine Operativo Netto (M.O.N.) della gestione operativa	- 4.922	3.614.896	3.141.433	960.536
GESTIONE ACCESSORIA				
Altri Ricavi Accessori Diversi	3.839.525	376.384	492.697	5.305.534
Oneri Accessori Diversi	1.566.108	262.428	4.458	4.677.367
Saldo Ricavi/Oneri Diversi	2.273.417	113.956	488.239	628.167
Accantonamenti fondi rischi	972.375	2.647.468	2.424.783	693.529
Risultato Ante Gestione Finanziaria	1.296.120	1.081.383	1.204.889	895.174
GESTIONE FINANZIARIA				
Altri proventi finanziari	162.063	247.908	187.427	65.389
Proventi finanziari	162.063	247.908	187.427	65.389
Risultato Ante Oneri finanziari (EBIT)	1.458.183	1.329.291	1.392.316	960.563
Oneri finanziari	282.373	467.230	516.164	293.159
Risultato Ordinario Ante Imposte	1.175.810	862.061	876.152	667.404
GESTIONE TRIBUTARIA				
Imposte nette correnti	40.149	831.891	957.906	176.205
Imposte anticipate e differite	440.793	249.268	324.956	347.340
Risultato netto d'esercizio	694.868	279.438	243.202	143.859

Riclassificazione Stato Patrimoniale Centrale Bilanci

	ANNO 2025	ANNO 2024	ANNO 2023	ANNO 2022
ATTIVO				
Attivo Immobilitato				
Immobilitazioni Immateriali	11.314.179	8.769.478	6.899.229	5.054.039
Immobilitazioni Materiali nette	34.508.652	35.032.417	36.159.520	37.689.741
Immobilitazioni Materiali in corso e acconti	685.372	575.631	303.690	291.720
Attivo Finanziario Immobilitato				
Partecipazioni, crediti Immobilitati	4.629.565	6.777.163	3.611.259	3.487.298
Crediti Commerciali oltre l'esercizio	0	147.217	144.128	189.804
Crediti Diversi oltre l'esercizio + Risconti oltre esercizio	4.113.086	4.567.839	4.631.709	4.363.846
Totale Attivo Finanziario Immobilitato	8.742.651	11.492.219	8.387.096	8.040.948
AI) Totale Attivo Immobilitato	55.250.854	55.869.745	51.749.535	51.076.448
Attivo Corrente				
Crediti Vs. Soci per versamenti ancora dovuti	0	202.988	1.027.988	3.419.225
Rimanenze	0	0	0	0
Crediti commerciali entro l'esercizio	7.583.470	6.320.568	6.265.529	7.416.801
Titoli e Crediti Finanziari entro l'esercizio				
Crediti diversi entro l'esercizio	2.199.483	592.429	463.051	899.523
Altre Attività	233.733	551.223	125.420	278.894
Disponibilità Liquide	9.342.655	9.447.827	10.751.012	8.387.478
Liquidità	19.359.341	16.912.047	17.605.012	16.982.696
AC) Totale Attivo Corrente	19.359.341	17.115.035	18.633.000	20.401.921
AT) Totale Attivo	74.610.195	72.984.780	70.382.535	71.478.369
PASSIVO				
Patrimonio Netto				
Capitale Sociale	16.172.414	16.172.414	16.172.414	16.172.414
Riserva Sovrapprezzo Azioni	3.167.393	3.167.393	3.167.393	3.167.393
Capitale Sottoscritto	19.339.807	19.339.807	19.339.807	19.339.807
Riserve Nette	4.029.204	3.749.752	3.506.557	3.362.693
Utile (perdita) dell'esercizio	694.868	279.438	243.202	143.859
Risultato dell'Esercizio a Riserva	694.868	279.438	243.202	143.859
PN) Patrimonio Netto	24.063.879	23.368.997	23.089.566	22.846.359
Fondi Rischi ed Oneri	12.084.497	13.858.431	11.357.062	9.230.010
Fondo Trattamento Fine Rapporto oltre esercizio	1.562.288	1.355.404	1.572.033	1.579.139
Fondi Accantonati	13.646.785	15.213.835	12.929.095	10.809.149
Debiti Finanziari verso Banche oltre l'esercizio	9.427.129	8.298.532	11.523.890	14.672.571
Debiti Commerciali oltre l'esercizio	900	315	0	0
Debiti Diversi oltre l'esercizio + Risconti oltre l'esercizio	10.717.346	10.841.212	10.902.334	11.104.629
Debiti Consolidati	20.145.375	19.140.059	22.426.224	25.777.200
CP) Capitali Permanenti	57.856.039	57.722.891	58.444.885	59.432.708
Debiti Finanziari verso Banche entro l'esercizio	3.274.738	3.225.358	3.148.680	2.484.492
Debiti Finanziari verso Altri Finanziatori entro l'esercizio	0	0	0	0
Debiti Finanziari entro l'esercizio	3.274.738	3.225.358	3.148.680	2.484.492
Debiti Commerciali entro l'esercizio	11.196.941	7.277.155	6.527.596	8.159.732
Debiti Tributarî e Fondo Imposte entro l'esercizio	291.980	3.252.705	933.081	287.382
Debiti Diversi entro l'esercizio (compreso TFR entro esercizio)	1.428.569	962.008	879.620	785.861
Altre Passività	561.928	544.663	448.673	328.194
PC) Passivo Corrente	16.754.156	15.261.889	11.937.650	12.045.661
NP) Totale Netto e Passivo	74.610.195	72.984.780	70.382.535	71.478.369

6.1.1. Esame degli indici e dei margini significativi

Vi diamo evidenza di quelli che sono gli indicatori selezionati e le relative "soglie di allerta", ritenuti idonei a fare emergere tempestivamente eventuali situazioni di squilibrio economico e finanziario; situazioni che potrebbero evolvere negativamente sfociando in una vera e propria crisi aziendale.

Le tabelle che seguono evidenziano l'andamento degli indici e margini di bilancio considerati nel periodo oggetto di esame e nei tre precedenti.

L'analisi degli indicatori si focalizza sulla:

- solidità: l'analisi è indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza tra la durata degli impieghi e delle fonti;
- liquidità: l'analisi ha ad oggetto la capacità dell'azienda di far fronte ai pagamenti a breve con la liquidità creata dalle attività di gestione a breve termine;
- redditività: l'analisi verifica la capacità dell'azienda di generare un reddito capace di coprire l'insieme dei costi aziendali nonché, eventualmente, remunerare del capitale.

Tali analisi vengono condotte considerando un arco di tempo storico quadriennale sulla base degli indici e margini di bilancio previsti dal Programma di Valutazione del Rischio Aziendale.

Programma di valutazione del rischio aziendale

Indici e relative “soglie di allerta”, ritenuti idonei a fare emergere tempestivamente eventuali situazioni di squilibrio economico e finanziario; situazioni che potrebbero evolvere negativamente sfociando in una vera e propria crisi aziendale.

1) La gestione operativa della Società (differenza tra valore della produzione e costi della produzione) sia in perdita per tre esercizi consecutivi

	Anno 2025	Anno 2024	Anno 2023	Anno 2022
Differenza tra Valore della produzione e costi della produzione (A - B)	1.296.120	1.081.383	1.204.889	895.174

2) Le perdite d’esercizio cumulate negli ultimi tre esercizi, al netto degli eventuali utili prodotti nello stesso periodo, abbiano eroso il patrimonio netto in misura superiore al 30% o comunque abbiano intaccato il capitale sociale in misura superiore al 10%.

	Anno 2025	Anno 2024	Anno 2023	Anno 2022
Utile di esercizio	694.868	279.438	243.202	143.859

3) La relazione al bilancio redatta dal Collegio Sindacale / Società Revisione rappresenti concreti dubbi sulla continuità aziendale;

	Anno 2025	Anno 2024	Anno 2023	Anno 2022
Relazione Collegio Sindacale	nessun dubbio	nessun dubbio	nessun dubbio	nessun dubbio
Relazione Società di Revisione	nessun dubbio	nessun dubbio	nessun dubbio	nessun dubbio

4) L’indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto tra patrimonio netto più passività consolidate diviso attivo immobilizzato, sia inferiore a 0,75.

	Anno 2025	Anno 2024	Anno 2023	Anno 2022
PN + PASSIVITA' CONSOLIDATE	57.856	57.723	58.445	59.433
Indice struttura finanziaria =	1,05	1,03	1,13	1,16
ATTIVITA' IMMOBILIZZATE	55.251	55.870	51.750	51.076

5) Il rapporto tra l’Indebitamento Finanziario Netto ed il Patrimonio Netto (Grado di indebitamento) sia superiore a 3,5

	Anno 2025	Anno 2024	Anno 2023	Anno 2022
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	3.359	2.076	3.922	8.770
Grado di indebitamento	0,14	0,09	0,17	0,38
PATRIMONIO NETTO	24.064	23.369	23.090	22.846

6) Il grado d’incidenza degli oneri finanziari sui ricavi d’esercizio sia superiore al 6%.

	Anno 2025	Anno 2024	Anno 2023	Anno 2022
ONERI FINANZIARI NETTI	120	219	329	228
Grado di incidenza degli oneri finanziari	0,46%	1,03%	1,63%	0,97%
RICAVI D’ESERCIZIO	25.997	21.384	20.163	23.389

7) L’indice di durata dei crediti a breve termine (360 * crediti a b.t./ ricavi) superi i 360 giorni.

	Anno 2025	Anno 2024	Anno 2023	Anno 2022
360 * CREDITI A BREVE TERMINE	3.521.863	2.488.679	2.422.289	2.993.877
Indice di durata dei crediti a breve termine	135,47	116,38	120,14	128,00
RICAVI D’ESERCIZIO	25.997	21.384	20.163	23.389

Si evidenzia come la Società sia ben al di sotto delle soglie di allerta previste Programma di Valutazione del Rischio Aziendale.

La Società negli anni ha potenziato la struttura patrimoniale.

Indici di struttura patrimoniale

Indici di struttura patrimoniale												
in Euro / 1000												
	Esercizio 2025			Esercizio 2024			Esercizio 2023			Esercizio 2022		
Solidità del Capitale Sociale	Patrimonio netto	24.064		23.369		23.090		22.846				
	Capitale sociale	16.172	1,49	16.172	1,44	16.172	1,43	16.172	1,41			
Grado di indebitamento	Indebitamento finanziario netto	3.359		2.076		3.922		8.770				
	Patrimonio netto	24.064	0,14	23.369	0,09	23.090	0,17	22.846	0,38			

La Società ha migliorato negli anni la solidità del capitale, grazie agli utili re-investiti, e agli aumenti di capitale sottoscritti negli anni 2019-2020 e nell'anno 2022, di cui il primo liberato in natura a mezzo del conferimento

del ramo Fiera (euro 3.303 mila), il secondo con la sottoscrizione in numerario di complessivi euro 2.500 mila e il terzo nell'anno 2022 con la sottoscrizione di euro 6.371 mila dei 7.500 mila euro oggetto della delibera di aumento di capitale.

Nell'ultimo anno è aumentato l'indebitamento finanziario, in linea con il piano investimenti, mantenendosi ampiamente sotto l'unità; il grado di indebitamento, considerando che la Società ha contratto un finanziamento a 10 anni per far fronte al piano degli investimenti di 24 milioni di euro, nei prossimi anni registrerà un progressivo peggioramento, giustificato dal progressivo realizzarsi degli investimenti.

Indici di situazione finanziaria

Indici di situazione finanziaria									
in Euro / 1000									
		Esercizio 2025		Esercizio 2024		Esercizio 2023		Esercizio 2022	
Indice di disponibilità	Attività correnti	10.359		17.115		18.633		20.402	
	Passività correnti	16.754	1,16	15.262	1,12	11.938	1,56	12.046	1,69
Indice di liquidità	Attività correnti - Rimanenze	19.359		17.115		18.633		20.402	
	Passività correnti	16.754	1,16	15.262	1,12	11.938	1,56	12.046	1,69
Indice di situazione finanziaria	PII + Passività consolidate	57.856		57.723		58.445		59.433	
	Attivo immobilizzato	55.261	1,05	55.870	1,03	51.750	1,13	51.076	1,16
Capacità di ripianare il debito	Indebitamento finanziario netto	3.359		2.076		3.922		8.770	
	Margine Operativo	6.303	0,53	7.314	0,38	7.132	0,55	5.968	1,47

Gli indici di disponibilità e di liquidità, indicano la capacità di non incorrere in carenza di liquidità, consentono di valutare se l'impresa è in grado o meno di fronteggiare, con i mezzi liquidi e con quelli realizzabili a breve periodo, gli impegni in scadenza entro l'esercizio successivo. Per la Società i due indici sostanzialmente si equivalgono non essendo le Rimanenze rilevanti sulle attività correnti. Analizzando l'indice di liquidità si evince come lo stesso rapporto sia costantemente superiore a 0,5, confermando una soddisfacente capacità della Società di onorare nei tempi previsti i propri impegni.

L'indice di situazione finanziaria, detto anche indice di copertura del capitale immobilizzato, permette di valutare quanto un'impresa sia in grado di coprire i costi degli investimenti con il capitale proprio e con i debiti di medio-lungo periodo. Si può ritenere di essere in presenza di una struttura equilibrata quando il ratio è superiore a 1,5. Negli anni l'indice ha superato l'unità indicando una situazione sì da monitorare ma non più preoccupante.

La capacità di ripianare i debiti è in netto miglioramento rispetto al 2022.

Indici di redditività

Indici di redditività		In Euro / 1000							
		Esercizio 2025		Esercizio 2024		Esercizio 2023		Esercizio 2022	
ROE - Return On Equity	Utile netto	695		279		243		144	
	Patrimonio Netto	24.064	2,89%	23.369	1,20%	23.090	1,05%	22.846	0,63%
ROA - Return On Assets	Risultato Acie Imposte e Oneri finanziari (EBIT)	1.458		1.329		1.392		961	
	Capitale attivo (Totale Attivo)	74.610	1,95%	72.985	1,82%	70.383	1,98%	71.478	1,34%
Grado di leva finanziaria (Leverage)	Totale Attivo	74.610		72.985		70.383		71.478	
	Patrimonio Netto	24.064	3,10	23.369	3,12	23.090	3,05	22.846	3,13
Tasso di incidenza della gestione, extracorrente - Taxes	Utile netto	695		279		243		144	
	Risultato Ante Imposte e Oneri finanziari (EBIT)	1.458	47,65%	1.329	21,02%	1.392	17,47%	961	14,89%

Gli indicatori di redditività sono influenzati dall'opportunità, valutata dagli amministratori, di effettuare ponderati accantonamenti ai fondi rischi.

Il controllo interno della Società prevede, oltre alla contabilità generale, anche la tenuta della contabilità gestionale distinta per centri di costo.

La Società utilizza sistematicamente strumenti di valutazione economico – finanziaria di carattere previsionale (Documento di Programmazione degli obiettivi strategici, Piano del Fabbisogno del costo del personale, Programma degli investimenti, Bilancio preventivo annuale, Preconsuntivi in corso d'anno) ed elabora bilanci consuntivi con cadenza semestrale (Bilancio d'esercizio annuale al 31 dicembre, completo di Rendiconto Finanziario, e Bilancio intermedio al 30 giugno).

6.1.2. Indicatori prospettici

La Società ha individuato il DSCR quale indicatore per l'analisi prospettica. Analizzando le previsioni di budget per il 2026 l'indicatore suddetto sarà in peggioramento, infatti, la Società per far fronte al piano degli investimenti ha sottoscritto, nel dicembre 2025, un finanziamento di 24 milioni che prevede un periodo di preammortamento di due anni con tiraggi progressivi a stato di avanzamento investimenti. Nel corso del 2026 e poi ancora nel 2027 il denominatore dell'indicatore aumenterà progressivamente, portando inevitabilmente l'indicatore in questione stesso sotto l'unità per poi progressivamente migliorare negli anni successivi.

A seguire l'analisi del DSCR relativo agli esercizi trascorsi:

	Anno 2025		Anno 2024		Anno 2023		Anno 2022	
FREE CASH FLOW = Flusso finanziario della gestione reddituale	4.135.037		5.453.894		6.895.874		5.117.700	
DSCR (Debt Service Coverage ratio)		1,19		1,52		2,33		1,53
DEBITI FINANZIARI = Rimborso finanziamenti (quota capitale + interessi)	3.467.459		3.584.168		2.961.816		3.354.955	

6.1.3. Altri strumenti di valutazione.

La Società sulla base del sistema di RISK MANAGEMENT ha identificato i seguenti *Indicatori di tipo qualitativo ricavati in via extra contabile* ritenuti adeguati a rappresentare i rischi della Società:

Processo di valutazione del rischio			
Area	Classe	Rischi	Stato
FINANZIARIA	Liquidità	1. Carenza di liquidità necessaria a far fronte al rifinanziamento del debito dovuta ad una mancata gestione in anticipo delle coperture necessarie	Evento non manifestatosi nell'anno di riferimento
	Controparti Finanziarie	2. Possibile default di una delle controparti finanziaria in occasione di investimenti della liquidità	Evento non manifestatosi nell'anno di riferimento
	Tasso	3. Possibile variazione dei tassi d'interesse non adeguatamente coperta che può avere impatti sul livello degli oneri finanziari e sul valore di attività e passività finanziarie	Rischio opportunamente considerato nelle previsioni di budget 2026

Area	Classe	Rischi	Stato
DI PROCESSO	Rispetto di leggi, delle normative e dei contratti	4. Inaccurato o incompleto rispetto degli adempimenti fiscali 5. Commissione dei reati informatici e trattamento illecito di dati - delitti in materia di violazione del diritto d'autore	Eventi non manifestatosi nell'anno di riferimento
	Contrattualistica	6. Contestazioni da parte dell'Amministrazione di riferimento per violazioni di obblighi contrattuali 7. Contestazioni da parte delle controparti per inadempimenti di obblighi contrattuali	Eventi non manifestatosi nell'anno di riferimento
	Disposizioni interne	8. Mancato rispetto dei principi etici della società da parte dei fornitori, partner e dipendenti della Società 9. Rischi connessi alla discriminazione di genere, età (gestione delle diversità e pari opportunità)	Eventi non manifestatosi nell'anno di riferimento

Area	Classe	Rischi	Stato
STRATEGICA	Ambientale	11. Manifestazione di un evento pandemico con impatti sulla continuità del servizio e/o ripristino delle condizioni di normale operatività	Evento non manifestatosi nell'anno di riferimento
	Errata gestione degli investimenti e del patrimonio	12. Errate scelte nelle decisioni di investimento relative alla digitalizzazione dell'impresa	Evento non manifestatosi nell'anno di riferimento

Area	Classe	Rischi	Numero Rischi
RISCHI DI INFORMATION TECHNOLOGY (IT)	Rischio in merito all'integrità e alla sicurezza dei dati:	13. Rischio che il sistema informativo aziendale presenti livelli di vulnerabilità (alterazione, manipolazione e/o perdita dei dati) tali da inficiare la completezza, l'affidabilità, la riservatezza delle informazioni e, più in generale, l'operatività aziendale.	La Società monitora periodicamente, i livelli di vulnerabilità aggiornando regolarmente i firewall e sostituendoli con cadenza triennale. Non si sono verificati eventi.
	Rischio in merito alla disponibilità dei sistemi informativi:	14. rischio che si determini un'interruzione della normale operatività dell'impresa causata dall'indisponibilità/inaccessibilità dei sistemi informativi	La Società utilizza sistemi di sicurezza che permettono di sopperire alle eventuali interruzioni in modo tempestivo. Non si sono verificati eventi.
	Rischio legato all'infrastruttura e progetti IT:	15. rischio legato alla possibilità che l'infrastruttura IT (organizzazione, processi e sistemi) o la struttura organizzativa dell'IT (funzionale e dimensionale) non siano adeguate alle dimensioni e/o alle esigenze dell'impresa e non riescano a supportare, adeguatamente, l'operatività aziendale.	La Società valuta periodicamente le infrastrutture acquistando quanto necessario all'operatività aziendale.

6.1.4. Valutazione dei risultati.

Dalle analisi su esposte emerge come l'esercizio 2025, che chiude con un utile netto di 694.868 euro, nonostante eventi non ripetibili abbiano pesantemente influenzato il conto economico (positiva conciliazione con l'Agenzia delle Entrate dell'annoso contenzioso per l'imposta di registro di Ponte Parodi, negativo risultato di Euroflora e dalla demolizione della Tendostruttura dell'area ex Fiera registrata a conto economico), si sia attestato a valori congrui di utile grazie alle ottime performance delle Business Unit Centro Congressi e parcheggi.

Il 2025 ha registrato un importante flusso turistico, che nonostante non abbia eguagliato il 2024, ha comunque confermato presenze superiori ai valori pre-covid.

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 2026-2028, prolungamento di quello presentato nel Piano a medio termine 2021-2025, resta il fulcro dell'agire della Società.

7. CONCLUSIONI.

I risultati dell'attività di monitoraggio condotta in funzione degli adempimenti prescritti ex art. 6, comma 2 e 14, comma 2, 3, 4, 5 del D.Lgs. 175/2016 inducono l'organo amministrativo a ritenere che il rischio di crisi aziendale relativo alla Società sia poco probabile.

Si è potuto verificare che, grazie alla capacità attrattiva delle diverse attività svolte, la Società nel 2025 consolida i risultati del 2024 e mantiene nonostante un peggioramento del margine della gestione operativa valori di redditività operativa più che soddisfacenti.

La Società ha investito nell'anno 2025 oltre 6 milioni in immobilizzazioni materiali ed immateriali, proseguendo negli investimenti presentati nel Piano a Medio Termine 2021-2025 ed aggiornati con l'RPA 2026-2028. La Società sostiene il piano degli investimenti, oltre che con l'aumento di capitale sottoscritto dai Soci, con la capacità di generare autofinanziamento e con il ricorso a capitale di terzi (Istituti bancari). Infatti, nel Dicembre 2025, la Società ha contratto un finanziamento a 10 anni di 24 milioni di euro con un periodo di 24 mesi di preammortamento, a seguito del quale negli anni 26-27 ci sarà un peggioramento della situazione finanziaria, che andrà progressivamente a migliorare a partire dal 2028 con il rimborso delle quote capitale del finanziamento stesso.

Resta, l'incertezza determinata dalla situazione internazionale particolarmente caotica sulla spinta inflazionistica e quindi sull'eventuale innalzamento dei tassi d'interesse.

C. STRUMENTI INTEGRATIVI DI GOVERNO SOCIETARIO.

Ai sensi dell'art. 6, co. 3 del D.Lgs. 175/2016:

"Fatte salve le funzioni degli organi di controllo previsti a norma di legge e di statuto, le società a controllo pubblico valutano l'opportunità di integrare, in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche organizzative nonché dell'attività svolta, gli strumenti di governo societario con i seguenti:

- a) regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale;*
- b) un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa sociale, che collabora con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione;*
- c) codici di condotta propri, o adesione ai codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società;*
- d) programmi di responsabilità sociale dell'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea".*

In base al co. 4:

"Gli strumenti eventualmente adottati ai sensi del comma 3 sono indicati nella relazione sul governo societario che le società controllate predispongono annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale e pubblicano contestualmente al bilancio di esercizio".

In base al co. 5:

"Qualora le società a controllo pubblico non integrino gli strumenti di governo societario con quelli di cui al comma 3, danno conto delle ragioni all'interno della relazione di cui al comma 4".

Nella seguente tabella si indicano gli strumenti integrativi di governo societario:

Riferimenti normativi	Oggetto	Strumenti adottati	Motivi della mancata integrazione
Art. 6 comma 3 lett. a)	Regolamenti	Regolamento sulle assunzioni	
Art. 6 comma 3 lett. b)	Ufficio di controllo	La Società ha provveduto all'assunzione di una risorsa qualificata a svolgere le azioni di monitoraggio e misura delle attività	
Art. 6 comma 3 lett. c)	Codice di condotta	La Società ha adottato: Modello di organizzazione e gestione ex D.Lgs. 231/2001; Codice Etico; Misure triennali di prevenzione della corruzione e della trasparenza ex L. 190/2012.	
Art. 6 comma 3 lett. d)	Programmi di responsabilità sociale		La Società, vista la struttura organizzativa e l'attività svolta, ritiene al momento non necessario introdurre programmi di responsabilità sociale di impresa così come qualificati dalla Commissione dell'Unione Europea

D. 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.

E. PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO PER L'ANNO 2026

La Società conferma per l'esercizio 2026 il programma di valutazione del rischio adottato per l'esercizio 2025.

A seguire il dettaglio del suddetto programma di valutazione:

- **PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE EX ART. 6, CO. 2, D.LGS. 175/2016.**

Ai sensi dell'art. 6, co. 2 del d.lgs. 175/2016:

"Le società a controllo pubblico predispongono specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e ne informano l'assemblea nell'ambito della relazione di cui al comma 4".

Ai sensi del successivo art. 14:

"Qualora emergano nell'ambito dei programmi di valutazione del rischio di cui all'articolo 6, comma 2, uno o più indicatori di crisi aziendale, l'organo amministrativo della società a controllo pubblico adotta senza indugio i provvedimenti necessari al fine di prevenire l'aggravamento della crisi, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento [co.2].

Quando si determini la situazione di cui al comma 2, la mancata adozione di provvedimenti adeguati, da parte dell'organo amministrativo, costituisce grave irregolarità, ai sensi dell'articolo 2409 del codice civile [co.3].

Non costituisce provvedimento adeguato, ai sensi dei commi 1 e 2, la previsione di un ripianamento delle perdite da parte dell'amministrazione o delle amministrazioni pubbliche socie, anche se attuato in concomitanza a un aumento di capitale o ad un trasferimento straordinario di partecipazioni o al rilascio di garanzie o in qualsiasi altra forma giuridica, a meno che tale intervento sia accompagnato da un piano di ristrutturazione aziendale, dal quale risulti comprovata la sussistenza di concrete prospettive di recupero dell'equilibrio economico delle attività svolte, approvato ai sensi del comma 2, anche in deroga al comma 5 [co.4].

Le amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, non possono, salvo quanto previsto dagli articoli 2447 e 2482-ter del codice civile, sottoscrivere aumenti di capitale, effettuare trasferimenti straordinari, aperture di credito, né rilasciare garanzie a favore delle società partecipate, con esclusione delle società quotate e degli istituti di credito, che abbiano registrato, per tre esercizi consecutivi, perdite di esercizio ovvero che abbiano utilizzato riserve disponibili per il ripianamento di perdite anche infrannuali. Sono in ogni caso consentiti i trasferimenti straordinari alle società di cui al primo periodo, a fronte di convenzioni, contratti di servizio o di programma relativi allo svolgimento di servizi di pubblico interesse ovvero alla realizzazione di investimenti, purché le misure indicate siano contemplate in un piano di risanamento, approvato dall'Autorità di regolazione di settore ove esistente e comunicato alla Corte di conti con le modalità di cui all'articolo 5, che contempli il raggiungimento dell'equilibrio finanziario entro tre anni. Al fine di salvaguardare la continuità nella prestazione di servizi di pubblico interesse, a fronte di gravi pericoli per la sicurezza pubblica, l'ordine pubblico e la sanità, su richiesta dell'amministrazione interessata, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, adottato su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con gli altri Ministri competenti e soggetto a registrazione della Corte dei conti, possono essere autorizzati gli interventi di cui al primo periodo del presente comma [co. 5]".

In conformità alle richiamate disposizioni normative, l'organo amministrativo della Società ha predisposto il presente Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale, integrato alla luce delle novità normative, nel 2022, lo stesso è stato approvato dall'Assemblea che ha approvato il Bilancio al 31.12.2021. Lo stesso rimarrà in vigore sino a diversa successiva deliberazione dell'organo amministrativo, che potrà aggiornarlo e implementarlo in ragione delle mutate dimensioni e complessità dell'impresa della Società.

1. DEFINIZIONI.

1.1. Continuità aziendale

Il principio di continuità aziendale è richiamato dall'art. 2423-bis, cod. civ. che, in tema di principi di redazione del bilancio, al co. 1, n. 1, recita: *"la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività"*.

La nozione di continuità aziendale indica la capacità dell'azienda di conseguire risultati positivi e generare correlati flussi finanziari nel tempo.

Si tratta del presupposto affinché l'azienda operi e possa continuare a operare nel prevedibile futuro come azienda in funzionamento e creare valore, il che implica il mantenimento di un equilibrio economico-finanziario.

L'azienda, nella prospettiva della continuazione dell'attività, costituisce -come indicato nell'OIC 11 -un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui, a seguito di tale valutazione prospettica, siano identificate significative incertezze in merito a tale capacità, dovranno essere chiaramente fornite nella nota integrativa le informazioni relative ai fattori di rischio, alle assunzioni effettuate e alle incertezze identificate, nonché ai piani aziendali futuri per far fronte a tali rischi e incertezze. Dovranno inoltre essere esplicitate le ragioni che qualificano come significative le incertezze esposte e le ricadute che esse possono avere sulla continuità aziendale.

1.2. Crisi

L'art. 2, lett. c) della legge 19 ottobre 2017, n. 155 (Delega al Governo per la riforma delle discipline della crisi d'impresa e dell'insolvenza) definisce lo stato di crisi (dell'impresa) come *"probabilità di futura insolvenza, anche tenendo conto delle elaborazioni della scienza aziendalistica"*; insolvenza a sua volta intesa – ex art. 5, R.D. 16 marzo 1942, n. 267 – come la situazione che *"si manifesta con inadempimenti od altri fatti esteriori, i quali dimostrino che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni"* (definizione confermata nel decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, recante "Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155", il quale all'art. 2, co. 1, lett. a) definisce la "crisi" come *"lo stato di difficoltà economico-finanziaria che rende probabile l'insolvenza del debitore e che per le imprese si manifesta come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate"*.

Il tal senso, la crisi può manifestarsi con caratteristiche diverse, assumendo i connotati di una:

- crisi finanziaria, allorché l'azienda – pur economicamente sana – risenta di uno squilibrio finanziario e quindi abbia difficoltà a far fronte con regolarità alle proprie posizioni debitorie. Secondo il documento OIC 19, Debiti, (Appendice A), *"la situazione di difficoltà finanziaria è dovuta al fatto che il debitore non ha, né riesce a procurarsi, i mezzi finanziari adeguati, per quantità e qualità, a soddisfare le esigenze della gestione e le connesse obbligazioni di pagamento"*;
- crisi economica, allorché l'azienda non sia in grado, attraverso la gestione operativa, di remunerare congruamente i fattori produttivi impiegati.

2. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI

Tenuto anche conto che la norma di legge fa riferimento a "indicatori" e non a "indici" e, dunque a un concetto di più ampia portata e di natura predittiva, la Società ha individuato i seguenti strumenti di valutazione dei rischi oggetto di monitoraggio:

- analisi di indici e margini di bilancio quantitativi;
- analisi prospettica attraverso indicatori;
- determinazione soglie allarme;
- ulteriori strumenti di valutazione.

La Società svolge plurime attività in settori merceologici differenti (immobiliare, congressuale, fieristico, eventi, nautica da diporto), alle diverse attività sono connessi rischi specifici.

A seguito del conferimento del ramo d'azienda di Fiera di Genova S.p.A., avvenuto nel 2019, la Società ha aumentato notevolmente la sua dimensione e con essa il rischio. L'organizzazione di eventi fieristici diretti e di importanti manifestazioni a carattere internazionale si veda Euroflora espone la Società ad anticipare risorse per l'organizzazione dell'evento e averne il ritorno ad evento concluso, spesso il successo dell'evento, non dipende esclusivamente dalla capacità organizzativa della Società, ma anche

da fattori esogeni alla stessa spesso non controllabili e non prevedibili (es. rischio meteo per gli eventi organizzati all'aperto). Diventa necessario monitorare con attenzione sia il rischio economico che quello di liquidità.

2.1. Analisi di indici e margini di bilancio.

L'analisi di bilancio si focalizza sulla:

- solidità: l'analisi è indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza tra la durata degli impieghi e delle fonti;
- liquidità: l'analisi ha ad oggetto la capacità dell'azienda di far fronte ai pagamenti a breve con la liquidità creata dalle attività di gestione a breve termine;
- redditività: l'analisi verifica la capacità dell'azienda di generare un reddito capace di coprire l'insieme dei costi aziendali nonché, eventualmente, remunerare del capitale.

Tali analisi vengono condotte considerando un arco di tempo storico quadriennale (e quindi l'esercizio corrente e i tre precedenti), sulla base degli indici e margini di bilancio di seguito indicati, si ritengono idonei gli indici adottati nel programma di valutazione di crisi aziendale del 2022 e di seguito riepilogati.

Programma di valutazione del rischio aziendale	
Indici e relative "soglie di allerta", ritenuti idonei a fare emergere tempestivamente eventuali situazioni di squilibrio economico e finanziario; situazioni che potrebbero evolvere negativamente sfociando in una vera e propria crisi aziendale.	
1) La gestione operativa della Società (differenza tra valore della produzione e costi della produzione) sia in perdita per tre esercizi consecutivi	
Differenza tra Valore della produzione e costi della produzione (A - B)	
2) Le perdite d'esercizio cumulate negli ultimi tre esercizi, al netto degli eventuali utili prodotti nello stesso periodo, abbiano eroso il patrimonio netto in misura superiore al 30% o comunque abbiano intaccato il capitale sociale in misura superiore al 10%.	
Utile di esercizio	
3) La relazione al bilancio redatta dal Collegio Sindacale / Società Revisione rappresenti concreti dubbi sulla continuità aziendale;	
4) L'indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto tra patrimonio netto più passività consolidate diviso attivo immobilizzato, sia inferiore a 0,75.	
Indice struttura finanziaria =	$\frac{PN + PASSIVITA' CONSOLIDATE}{ATTIVITA' IMMOBILIZZATE}$
5) Il rapporto tra l'Indebitamento Finanziario Netto ed il Patrimonio Netto (Grado di indebitamento) sia superiore a 3,5	
Grado di indebitamento	$\frac{INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO}{PATRIMONIO NETTO}$
6) Il grado d'incidenza degli oneri finanziari sui ricavi d'esercizio sia superiore al 6%.	
Grado di incidenza degli oneri finanziari	$\frac{ONERI FINANZIARI NETTI}{RICAVI D'ESERCIZIO}$
7) L'indice di durata dei crediti a breve termine (360 * crediti a b.t./ricavi) superi i 360 giorni.	
Indice di durata dei crediti a breve termine	$\frac{360 * CREDITI A BREVE TERMINE}{RICAVI D'ESERCIZIO}$

2.2. Indicatori prospettici

La Società ha individuato il seguente indicatore per l'analisi prospettica:

	Formula	Numeratore	Denominatore	Valore Soglia	Anno n+1
DSCR (Debt Service Coverage ratio)	$\frac{\text{Free Cash Flow}}{\text{Debito Finanziario}}$	Free Cash Flow: EBITDA+/- CCH al netto delle imposte - investimenti	Somma Quota Capitale e Quota Interessi Finanziamenti	Indice di possibile criticità se inferiore a 1	

2.3. Altri strumenti di valutazione.

La Società propone di adottare un sistema di RISK MANAGEMENT, che faciliti l'identificazione, la misurazione, l'accettazione e la risposta al rischio, e che favorisca la scelta dei rischi da evitare rispetto a quelli che possono essere mitigati o trasferiti ad altri. A questo scopo risulta fondamentale la costruzione di indicatori non finanziari utili a controllarne in via previsionale lo stato di salute. Partendo dall' "Allegato A Indicatori di tipo qualitativo ricavati in via extra contabile" proposto dal Ministero della Economia e delle Finanze parte vengono individuati alcuni indicatori ritenuti adeguati a rappresentare i rischi della Società:

Processo di valutazione del rischio			
Area	Classe	Rischi	Numero Rischi
FINANZIARIA	Liquidità	1. Carenza di liquidità necessaria a far fronte al rifinanziamento del debito dovuta ad una mancata gestione in anticipo delle coperture necessarie	1
	Controparti Finanziarie	2. Possibile default di una delle controparti finanziaria in occasione di investimenti della liquidità	1
	Tasso	3. Possibile variazione dei tassi d'interesse non adeguatamente coperta che può avere impatti sul livello degli oneri finanziari e sul valore di attività e passività finanziarie	1

Area	Classe	Rischi	Numero Rischi
	Rispetto di leggi, delle normative e dei contratti	4. Inaccurato o incompleto rispetto degli adempimenti fiscali 5. Commissione dei reati informatici e trattamento illecito di dati - delitti in materia di violazione del diritto d'autore	2
	Contrattualistica	6. Contestazioni da parte dell'Amministrazione di riferimento per violazioni di obblighi contrattuali 7. Contestazioni da parte delle controparti per inadempimenti di obblighi contrattuali	2

DI PROCESSO	Disposizioni interne	8. Mancato rispetto dei principi etici della società da parte dei fornitori, partner e dipendenti della Società 9. Rischi connessi alla discriminazione di genere, età (gestione delle diversità e pari opportunità)	2
--------------------	-----------------------------	---	---

Area	Classe	Rischi	Numero Rischi
STRATEGICA	Ambientale	11. Manifestazione di un evento pandemico con impatti sulla continuità del servizio e/o ripristino delle condizioni di normale operatività	1
	Errata gestione degli investimenti e del patrimonio	12. Errate scelte nelle decisioni di investimento relative alla digitalizzazione dell'impresa	1

Area	Classe	Rischi	Numero Rischi
RISCHI DI INFORMATION TECHNOLOGY (IT)	Rischio in merito all'integrità e alla sicurezza dei dati:	13. Rischio che il sistema informativo aziendale presenti livelli di vulnerabilità (alterazione, manipolazione e/o perdita dei dati) tali da inficiare la completezza, l'affidabilità, la riservatezza delle informazioni e, più in generale, l'operatività aziendale.	1
	Rischio in merito alla disponibilità dei sistemi informativi:	14. rischio che si determini un'interruzione della normale operatività dell'impresa causata dall'indisponibilità/inaccessibilità dei sistemi informativi	1
	Rischio legato all'infrastruttura e progetti IT:	15. rischio legato alla possibilità che l'infrastruttura IT (organizzazione, processi e sistemi) o la struttura organizzativa dell'IT (funzionale e dimensionale) non siano adeguate alle dimensioni e/o alle esigenze dell'impresa e non riescano a supportare, adeguatamente, l'operatività aziendale.	1

3. MONITORAGGIO PERIODICO.

L'organo amministrativo provvederà a redigere con cadenza almeno semestrale un'apposita relazione avente a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi in applicazione di quanto stabilito nel presente Programma.

Detta attività di monitoraggio è realizzata anche in adempimento di quanto prescritto ex art. 147-*quater* del TUEL, a mente del quale, tra l'altro:

"L'ente locale definisce, secondo la propria autonomia organizzativa, un sistema di controlli sulle società non quotate, partecipate dallo stesso ente locale. Tali controlli sono esercitati dalle strutture proprie dell'ente locale, che ne sono responsabili. [co.1]"

Per l'attuazione di quanto previsto al comma 1 del presente articolo, l'amministrazione definisce preventivamente, in riferimento all'articolo 170, comma 6, gli obiettivi gestionali a cui deve tendere la società partecipata, secondo parametri qualitativi e quantitativi, e organizza un idoneo sistema informativo finalizzato a rilevare i rapporti finanziari tra l'ente proprietario e la società, la situazione

contabile, gestionale e organizzativa della società, i contratti di servizio, la qualità dei servizi, il rispetto delle norme di legge sui vincoli di finanza pubblica. [co.2]

Sulla base delle informazioni di cui al comma 2, l'ente locale effettua il monitoraggio periodico sull'andamento delle società non quotate partecipate, analizza gli scostamenti rispetto agli obiettivi assegnati e individua le opportune azioni correttive, anche in riferimento a possibili squilibri economico-finanziari rilevanti per il bilancio dell'ente. [co.3]

I risultati complessivi della gestione dell'ente locale e delle aziende non quotate partecipate sono rilevati mediante bilancio consolidato, secondo la competenza economica, predisposto secondo le modalità previste dal decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, e successive modificazioni. [co.4].

Le disposizioni del presente articolo si applicano, in fase di prima applicazione, agli enti locali con popolazione superiore a 100.000 abitanti, per l'anno 2014 agli enti locali con popolazione superiore a 50.000 abitanti e, a decorrere dall'anno 2015, agli enti locali con popolazione superiore a 15.000 abitanti, ad eccezione del comma 4, che si applica a tutti gli enti locali a decorrere dall'anno 2015, secondo le disposizioni recate dal decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle società quotate e a quelle da esse controllate ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile. A tal fine, per società quotate partecipate dagli enti di cui al presente articolo si intendono le società emittenti strumenti finanziari quotati in mercati regolamentati. [co.5]"

Copia delle relazioni aventi a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi, anche ai fini dell'emersione e/o rilevazione di situazioni suscettibili di determinare l'emersione del rischio di crisi, saranno trasmesse all'organo di controllo e all'organo di revisione, che eserciterà in merito la vigilanza di sua competenza.

Le attività sopra menzionate saranno portate a conoscenza dell'assemblea nell'ambito della Relazione sul governo societario riferita al relativo esercizio.

In presenza di elementi sintomatici dell'esistenza di un rischio di crisi, l'organo amministrativo è tenuto a convocare senza indugio l'assemblea dei soci per verificare se risulti integrata la fattispecie di cui all'art. 14, co. 2, d.lgs. 175/2016 e per esprimere una valutazione sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale della Società.

L'organo amministrativo che rilevi uno o più profili di rischio di crisi aziendale in relazione agli indicatori considerati formulerà gli indirizzi per la redazione di idoneo piano di risanamento recante i provvedimenti necessari a prevenire l'aggravamento della crisi, correggerne gli effetti ed eliminarne le cause ai sensi dell'art. 14, co. 2, d.lgs. 175/2016.

L'organo amministrativo sarà tenuto a provvedere alla predisposizione del predetto piano di risanamento, in un arco temporale necessario a svilupparlo e comunque in un periodo di tempo congruo tenendo conto della situazione economico-patrimoniale-finanziaria della società, da sottoporre all'approvazione dell'assemblea dei soci.

Il presente programma di valutazione di rischio aziendale sarà applicato all'esercizio in corso (ossia 2026).

La presente Relazione viene pubblicata contestualmente al Bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2025, così come determinato dal comma 4 dell'art. 6 del D.Lgs. 175/2016.

“Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Genova – autorizzazione n. 17119 del 16.05.2002 delle Agenzia delle Entrate.”

“Il sottoscritto professionista Delpino Paolo iscritto all’ordine di Genova al numero 1856 quale incaricato della società, ai sensi dell’art. 31 comma 2 quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all’originale depositato presso la società.”



1. VERSAMENTO DIRETTO AL CONCESSIONARIO DI

2. DELEGA IRREVOCABILE A

BANCO BPM S.p.A.

AGENZIA/UFFICIO **GENOVA**

PROV.

PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

3. NUMERO DI RIFERIMENTO (*)

COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE		NOME		DATA DI NASCITA	
4. PORTO ANTICO DI GENOVA S					
SESSO M o F	COMUNE (o stato estero) DI NASCITA / SEDE SOCIALE	PROV.	CODICE FISCALE	giorno	mese
☐	GENOVA	G E	0 3 5 0 2 2 6 0 1 0 6		anno

6. UFFICIO O ENTE		7. COD. TERRITORIALE (*)		8. CONTENZIOSO		9. CAUSALE		10. ESTREMI DELL'ATTO O DEL DOCUMENTO													
A G E				P A				Anno Numero 202665138 													
11. CODICE TRIBUTO		12. DESCRIZIONE (*)												13. IMPORTO				14. COD. DESTINATARIO			
7 4 1 T														274 6 6							
														274 6 6							

EURO (lettere)

DUECENTOSETTANTAQUATTRO/66

DA COMPIRE A CURA DEL CONCESSIONARIO, DELLA BANCA O DELLE POSTE

DATA							CODICE CONCESSIONE/BANCA/POSTE		
							AZIENDA		CAB/SPORTELLI
giorno		mese		anno					
0	8	1	0	2	0	2	6	05034	1400

BANCO BPM S.p.A.

Harvey Cutler

AGENZIA DELLE ENTRATE



**MODELLO DI PAGAMENTO:
TASSE, IMPOSTE, SANZIONI
E ALTRE ENTRATE**



Mod. F23

1. VERSAMENTO DIRETTO AL CONCESSIONARIO DI

2. DELEGA IRREVOCABILE A

BANCO BPM S.p.A.

AGENZIA/UFFICIO **GENOVA**

PROV.

PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

3. NUMERO DI RIFERIMENTO (*)

DATI ANAGRAFICI

COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

NOME

DATA DI NASCITA

4. **PORTO ANTICO DI GENOVA S**

SESSO M o F

COMUNE (o stato estero) DI NASCITA / SEDE SOCIALE

PROV.

CODICE FISCALE

giorno

mezzo

anno

GENOVA

G E

0 3 5 0 2 2 6 0 1 0 6

COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

NOME

DATA DI NASCITA

5.

SESSO M o F

COMUNE (o stato estero) DI NASCITA / SEDE SOCIALE

PROV.

CODICE FISCALE

giorno

mezzo

anno

DATI DEL VERSAMENTO

6. UFFICIO O ENTE

7. COD. TERRITORIALE (*)

8. CONTENZIOSO

9. CAUSALE

10. ESTREMI DELL'ATTO O DEL DOCUMENTO

A G E
codice sub. codice (*)

P A

Anno Numero
2 0 2 6 6 5 1 3 8

11. CODICE TRIBUTO

12. DESCRIZIONE (*)

13. IMPORTO

14. COD. DESTINATARIO

7 4 1 T

274 6 6

PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO

274 6 6

EURO (lettere)

DUECENTOSETTANTAQUATTRO/66

ESTREMI DEL VERSAMENTO

(DA COMPILARE A CURA DEL CONCESSIONARIO, DELLA BANCA O DELLE POSTE)

DATA			CODICE CONCESSIONE/BANCA/POSTE	
			AZIENDA	CAB/SPORTELLO
giorno	mezzo	anno		
0 8	1 0	2 0 2 6	05034	1400

BANCO BPM S.p.A.

Giuseppe Bontade

MOD. F23 - 2002 EURO

422221

(*) RISERVATO ALL'UFFICIO

COPIA PER EVENTUALE PRESENTAZIONE ALL'UFFICIO