



COMUNE DI GENOVA

185 0 0 - DIREZIONE PIANIFICAZIONE STRATEGICA E GOVERNANCE SOCIETARIA
Proposta di Deliberazione N. 2019-DL-510 del 18/11/2019

AUTORIZZAZIONE ALLA SOTTOSCRIZIONE DELL'AUMENTO DEL CAPITALE SOCIALE DELLA SOCIETÀ PORTO ANTICO S.P.A.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 78 in data 26 novembre 2019;

Su proposta del Sindaco Marco Bucci e dell'Assessore alle Politiche e indirizzi sulle partecipazioni azionarie Avv. Pietro Piciocchi;

Premesso che:

- la configurazione attuale della Società Porto Antico S.p.A è il risultato del conferimento del ramo d'azienda di Fiera di Genova in liquidazione (comprensivo dei rami cosiddetti "Fiera" e "Darsena") nella società Porto Antico medesima (DCC 30/2019; DCC 85/2018 e DGC 260/2018). L'operazione è stata funzionale, da un lato, alla chiusura della liquidazione della società Fiera di Genova e, dall'altro, al rispetto degli obiettivi dei soci, come espressi nelle succitate deliberazioni;
- ad oggi la società ha un capitale sociale di Euro 7.301.448,00, pari a n.ro 14.041.246 azioni ordinarie, suddiviso in base alla sottoesposta composizione societaria:

	<u>n.ro azioni</u>	<u>valore</u>	<u>%</u>
Comune di Genova	7.294.712	3.793.250,28	51,95
Camera di Commercio di Genova	5.222.994	2.715.956,90	37,19
F.I.L.S.E. S.p.A.	843.343	438.538,38	6,01
Autorità di Sistema del Mar Ligure Occidentale	680.197	353.702,44	4,84

- si occupa di gestire e valorizzare le aree, gli edifici e le strutture poste nel perimetro dell'Esposizione Internazionale specializzata "Colombo 1992" collocate nel Porto di Genova e in spazi limitrofi, oggetto di concessione dal Comune di Genova e dall'Autorità Portuale e da altre Amministrazioni pubbliche;
- ha il compito di promuovere, coordinare e sviluppare le attività che si svolgono nei comparti immobiliari, gestire e produrre attività e manifestazioni fieristiche svolgendo altresì ogni altra attività accessoria e/o connessa, fornendo altresì i servizi inerenti l'organizzazione di manifestazioni fieristiche, mostre, congressi, conferenze, tavole rotonde ed eventi accessori e collaterali;
- è stata qualificata dal Comune di Genova quale società avente per oggetto attività di produzione di beni e servizi strettamente necessari per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali ai sensi dell'art. 4, commi 3 e 7, del D. Lgs. 175/2016 ss.mm.ii.

Dato atto che la società ha tra l'altro nella propria *mission* il mantenimento e rafforzamento della capacità di attrazione turistica dell'area del porto storico. Il raggiungimento di tale obiettivo impone, oltre alla realizzazione degli investimenti manutentivi volti alla conservazione dell'area e delle sue strutture, la realizzazione di investimenti di sviluppo tali da consentire alla Società di anticipare le esigenze del mercato turistico, molto sensibile ad eventi socio-politici, alle mode ed alle tendenze generali.

Dato altresì atto che in data 30 maggio 2019 ha avuto luogo l'Assemblea straordinaria della società (verbale di assemblea n. rep. 50732) che in particolare ha deliberato:

- di aumentare, a pagamento, in forma scindibile fino ad Euro 5.000.000,00 (cinque milioni virgola zero), il capitale sociale;
- di offrire il predetto aumento in opzione ai soci in proporzione alle azioni possedute e da liberarsi in denaro, a seguito ed a condizione dell'avvenuto conferimento di "Fiera di Genova S.p.A.", in liquidazione, fissando al 31 dicembre 2019 il termine entro il quale esercitare il diritto di opzione;
- di prevedere, ai sensi dell'art. 2481-bis Codice civile, che qualora il deliberato aumento non sia integralmente sottoscritto entro il termine finale di cui sopra, il capitale sociale risulterà comunque aumentato di un importo pari alle sole sottoscrizioni raccolte;

Considerato che:

la società, a sostegno dell'aumento di capitale scindibile fino a 5 milioni di euro, ha elaborato un Piano degli investimenti 2018-2022 allegato A (che descrive gli investimenti in infrastrutture, impianti e manutenzione straordinaria) ammontanti a circa 15,8 milioni di euro, che possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

1. interventi funzionali al mantenimento della capacità di generare redditività per la società;
2. interventi non prorogabili e necessari per garantire la sicurezza degli *user* dell'area;
3. interventi estetici necessari al fine di mantenere alta la percezione della qualità dell'area da parte dei suoi *user* (turisti, frequentatori abituali, aziende presenti in area con le loro sedi).

Nel dettaglio gli interventi più significativi riguardano la manutenzione straordinaria dell'Acquario, le modifiche agli impianti del Mandraccio e della nuova vasca dei Delfini, gli interventi di impermeabilizzazione dell'autosilo e delle coperture del Centro Congressi, la manutenzione della Bolla (Biosfera) e del Bigo ed il carenaggio Isola delle Chiatte, come meglio definiti nel piano allegato;

Atteso che:

tali interventi riguardano alcuni specifici "simboli" dell'area quali il Bigo, le vecchie Gru portuali nonché edifici maggiormente rappresentativi e sono sia di natura strutturale che volti ad inserire elementi di novità con la finalità, indiretta, di mantenere alto l'afflusso di pubblico nell'area dell'antico porto di Genova.

Considerato che:

La "nuova" Porto Antico (nata dall'integrazione con Fiera di Genova S.p.A.) riveste un ruolo centrale nel rilancio della città di Genova, con una vocazione internazionale e con l'obiettivo di sviluppare sinergicamente le aree del *waterfront* e l'attività fieristica e di marina; aspirando a diventare un importante e decisivo volano per l'economia e per lo sviluppo del territorio. Infatti, l'impatto economico diretto, indiretto ed indotto in Città genera un'importante ricaduta economica.

Atteso che:

- Il Comune di Genova è socio di maggioranza con il 51,95%, e per disposizione statutaria "La partecipazione al capitale sociale del Comune di Genova non potrà mai scendere al di sotto del 51% dello stesso capitale" (Art. 8, comma 3, dello statuto sociale).

- L'aumento di capitale sociale di Porto Antico è relativo al finanziamento degli investimenti previsti dal Piano succitato, ed è coerente con il progetto di valorizzazione del territorio genovese finalizzato a fornire elementi di impulso per l'economia turistica territoriale e consente, indirettamente, di riqualificare e valorizzare il patrimonio mobiliare del Comune di Genova.

Ritenuto di:

valutare in maniera favorevole la proposta, avanzata dalla società, di sostenere la realizzazione del piano di investimenti dalla stessa proposto attraverso la sottoscrizione dell'aumento di capitale sociale in proporzione alle azioni ad oggi possedute dall'ente e in caso di mancata adesione all'aumento da parte di CCIAA e Autorità Portuale per l'importo di Euro 1.500.000,00;

Dato atto che la società non si trova nella situazione di divieto prevista dall'art. 14 comma 5 D. Lgs. 175/2016 e che pertanto l'aumento non è destinato a coprire eventuali diminuzioni del capitale sociale.

Visti:

- il Piano industriale economico finanziario 2019-2023 di integrazione di Fiera di Genova s.p.a. in liquidazione e Porto Antico di Genova s.p.a. redatto nell'aprile 2019 che evidenzia una situazione economico finanziaria prospettica di equilibrio (evidenziando la capacità da parte di Porto Antico di sostenere i maggiori costi derivanti dall'integrazione di Fiera, con un utile di esercizio positivo);
- il piano degli investimenti 2018-2022 del 5 aprile 2019 (allegato A);
- il bilancio di esercizio 2018 della società;
- l'art. 42 comma 2 del D.Lgs. 267/2000;
- gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento espressi rispettivamente dal Responsabile del Servizio competente e dal Responsabile di Ragioneria, nonché l'attestazione finanziaria sottoscritta dal Responsabile del Servizio Finanziario;

Visto il parere reso dall'Organo di revisione economico finanziario, ai sensi e per gli effetti dell'art.239, comma 1, lett.b), n. 3, del Tuel;

Acquisito il visto di conformità del Segretario Generale ai sensi dell'art. 97, c.2 del D.lgs. 267/2000 ss.mm.ii;

La Giunta
PROPONE
al Consiglio Comunale

- a. di approvare la sottoscrizione dell'aumento del capitale sociale della società Porto Antico s.p.a. in proporzione alle azioni ad oggi possedute dall'ente e in caso di mancata adesione all'aumento da parte di CCIAA e Autorità Portuale per l'importo di Euro 1.500.000,00;
- b. di dare mandato agli Amministratori della società ed agli uffici competenti a compiere tutti gli atti necessari al perfezionamento del conferimento entro il termine stabilito dall'assemblea (31/12/2019);
- c. di dare atto che lo schema di atto deliberativo è sottoposto a forme di consultazione pubblica ai sensi dell'art. 5 comma 2 del Dlgs 175/2016;

d. di dare atto che il presente atto verrà inviato alla Corte dei conti, a fini conoscitivi, e all'Autorità garante della concorrenza e del mercato, che potrà esercitare i poteri di cui all'articolo 21-bis della legge 10 ottobre 1990, n. 287 ai sensi art. 5 del T.U.S.P;

e. di dare mandato alla Direzione competente a versare il 25% dell'aumento sottoscritto entro il 31/12/2019 e versare il rimanente 75% decorsi i termini di 60 giorni a disposizione dell'AGCM per esercitare i poteri di cui al punto d) ;

f. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.



COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 185 0 0

Proposta di Deliberazione N. 2019-DL-510 DEL 18/11/2019

OGGETTO: Autorizzazione alla sottoscrizione dell'aumento del capitale sociale della società Porto Antico s.p.a.

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE

Piano degli investimenti 2018 - 2022

La Dirigente
[Dott.ssa Lidia Bocca]



PORTO ANTICO DI GENOVA SPA PIANO DEGLI INVESTIMENTI 2018-2022

(Aprile 2019)



Piano Investimenti di Porto Antico (2018-2022)

Relazione illustrativa a complemento report ARUP

Aprile 2019

Premessa

Porto Antico di Genova Spa ha incaricato nel febbraio 2019 la società ARUP di verificare l'adeguatezza del Piano degli investimenti realizzato dall'Ufficio Tecnico della Società al fine di poterne confermare l'attendibilità e soprattutto il livello di priorità dei singoli interventi in un momento di forte tensione finanziaria.

Il lavoro di ARUP ha confermato la necessità di realizzare la gran parte degli investimenti previsti dalla Società, modificando solo in minima parte le tempistiche di intervento ed eliminando dal Piano tre investimenti (considerati utili, ma non prioritari: copertura fotovoltaica dei Magazzini del Cotone, Umidificazione UTA Cotone e Contabilizzazione impianti DL 102/14) e posticipando negli anni successivi al Piano alcuni interventi considerati da realizzare, ma non nell'orizzonte di Piano.

L'elaborato di ARUP ha, inoltre, provveduto, su specifica richiesta della Direzione Generale della Società, a verificare ed esplicitare le priorità dei singoli interventi del Piano.

La lista degli investimenti da realizzare nell'orizzonte di Piano è quella ripresa del report ARUP e della tabella del Piano industriale 2019-2023, elaborato dalla Società in collaborazione con PWC, relativo al progetto di integrazione con Fiera di Genova.

1. Aspetti Metodologici

Procedere ad una valutazione delle opportunità/necessità di investimento nell'ambito dell'area gestita da Porto Antico consente di comprendere e valutare il peso delle motivazioni alla base dei singoli interventi. Tale analisi è quindi funzionale ad evidenziare sia la redditività in termini di ricavi generata direttamente dagli stessi investimenti, sia i rischi che possono derivare dalla mancata effettuazione di alcuni di essi.

Il presente documento ha pertanto come obiettivo quello di dimostrare come gli investimenti proposti siano auspicabili dal punto di vista economico al fine di contribuire al conseguimento degli obiettivi strategici della società (Porto Antico di Genova spa), ma anche delle Istituzioni locali, conferendo agli investimenti programmati una valenza che, in alcune occasioni, travalica il concetto di ricavo immediatamente riferibile all'effettuazione di ciascun singolo investimento.

Da questo punto di vista l'Analisi Costi-Benefici (d'ora in avanti ACB) rappresenta uno strumento utile per valutare i vantaggi economici dei progetti. In linea di principio, si dovrebbero valutare tutti gli impatti di un progetto: finanziari, economici, sociali, ambientali.

L'obiettivo dell'ACB è quello di individuare tutte le ripercussioni possibili e, laddove possibile, monetizzarle (vale a dire, stabilirne il valore monetario) per determinare i costi ed i benefici di ciascun progetto. I risultati ottenuti vengono poi aggregati (benefici netti) e su tale base è possibile stabilire se i progetti siano auspicabili, se valga la pena attuarli, oppure se i progetti non siano sostenibili.

Nel caso del Piano degli investimenti di Porto Antico, gli impatti di ciascuna tipologia di investimento devono essere valutati facendo riferimento agli obiettivi strategici della Società (e quindi ai suoi indicatori di natura economica), tenendo in considerazione anche gli obiettivi strategici degli Enti Soci con l'obiettivo più generale di valutare la coerenza e la pertinenza di un progetto rispetto a specifici obiettivi macroeconomici.

Il livello al quale è opportuno condurre l'ACB, inoltre, deve essere stabilito tenendo conto del perimetro entro il quale il progetto avrà ripercussioni rilevanti: nel caso specifico il perimetro dell'analisi è certamente "comunale" astenendosi, in questo contesto, dal rilevare i benefici e le ricadute sia su scala regionale, sia nazionale per quanto esistenti.

Oltre al tema del perimetro dell'impatto degli interventi è necessario valutare le ripercussioni potenziali di un progetto/investimento, considerando le diverse incertezze e situazioni di rischio che caratterizzano lo specifico settore di attività della Società. Per questo motivo

risulta essenziale, in tale tipologie di analisi, integrare il tutto con una valutazione dei rischi. La valutazione complessiva consentirà quindi di:

1) Stabilire se il progetto *meriti* di essere finanziato:

La regola è semplice: se il valore attuale netto economico (VANE) del progetto è positivo, quest'ultimo giova alla Società perché i benefici eccedono i costi.

2) Stabilire se *occorra* cofinanziare il progetto

Per accertare se un progetto abbia bisogno di essere cofinanziato, occorre realizzare un'analisi finanziaria: se il valore attuale netto finanziario (VANF/C) è positivo, il progetto potrà essere realizzato.

Il principale obiettivo dell'analisi finanziaria pertanto è quello di calcolare gli indicatori relativi ai risultati finanziari del progetto. Il metodo utilizzato è quello del flusso di cassa attualizzato (FCA). Le sue due caratteristiche principali sono le seguenti:

Vengono considerati solo i *flussi di cassa*, in altre parole l'importo effettivo delle liquidità versate o ricevute dal progetto. Così, gli elementi contabili non liquidi come l'ammortamento e le riserve per spese impreviste non devono essere inclusi nell'analisi FCA. I flussi di cassa devono essere considerati nell'anno durante il quale hanno luogo e per un periodo di riferimento. Se la vita economica effettiva del progetto supera il periodo di riferimento, occorre prevedere anche un valore residuo. L'ideale sarebbe calcolarlo come il valore attuale dei flussi di cassa netti previsti durante gli anni di vita economica che superano il periodo di riferimento.

In sede di aggregazione (vale a dire aggiunta o deduzione) dei flussi di cassa di anni diversi, occorre tener conto del valore del denaro nel tempo. Di conseguenza, il valore attuale dei flussi di cassa futuri deve essere calcolato per mezzo di un fattore di sconto decrescente nel tempo il cui valore dipende dalla scelta del tasso di sconto da usare nell'analisi FCA.

Infine si può valutare la **redditività finanziaria dell'investimento** stimando il valore attuale netto finanziario ed il tasso di rendimento interno finanziario dell'investimento (VANF/C e TRIF/C). Questi indicatori mostrano come le entrate nette permettano di far fronte ai costi d'investimento, a prescindere dal modo in cui questi ultimi vengono finanziati.

2. Il contesto di riferimento

Misurare l'aumento di benessere è operazione ardua e con molteplici elementi di soggettività in considerazione dei diversi punti di vista da cui viene esaminata la motivazione che spinge a

realizzare un investimento. Come le recenti vicende in tema di ACB hanno dimostrato in tema di realizzazione di nuove infrastrutture di trasporto a livello nazionale tali analisi possono giungere a risultati esattamente contrapposti uno all'altro in funzione dei criteri utilizzati e del peso attribuito a ciascuno di essi.

Nel caso di specie gli investimenti che la Porto Antico di Genova Spa intende realizzare nel prossimo quinquennio sono certamente funzionali ad aumentare/mantenere il benessere inteso in questo caso con le ricadute dirette ed indirette che il mantenimento della capacità di attrazione dell'area generano sulla stessa (attività economiche dell'area, conseguentemente la Porto Antico di Genova Spa) a causa del mantenimento/rafforzamento della capacità di attrazione dell'area che tali programmati investimenti sono in grado di generare, oltre agli impatti positivi sull'economia territoriale genovese.

Va ricordata infatti la storia dell'area la cui riqualificazione in occasione dell'Esposizione Internazionale del 1992 ha permesso a tutta la città di Genova di imporsi, seppur lentamente, sulla scena del turismo nazionale ed internazionale. Prima del 1992 la Città aveva un'immagine di grigia città industriale, dell'industria pesante ed inquinante, e quindi decisamente poco attrattiva per il turismo che si limitava durante l'estate alle riviere, prima dell'avvento dei viaggi di massa. Grazie all'operazione di riqualificazione che comprendeva fin dal 1992 un'attrazione unica nel suo genere come l'Acquario (da subito uno dei più importanti in Europa) la Città ha cominciato a scoprire lentamente una sua vocazione turistica del tutto nuova.

Se nella seconda parte degli anni novanta il turismo vedeva Genova solo per l'Acquario, piano piano e soprattutto grazie allo slancio generato dalla riqualificazione del Porto Antico, la Città ha iniziato, complice anche il pressoché totale abbandono delle cosiddette Partecipazioni Statali, a dover cercare una nuova vocazione e a spingere ad investire in operazioni di ulteriore riqualificazione delle aree intorno al Porto Antico. Questo fenomeno ha permesso di riqualificare una grande porzione del degradato centro storico della Città e a consentire il recupero alla memoria di importanti capolavori artistici. I grandi Palazzi nati ai tempi della Repubblica hanno avuto, sempre grazie allo slancio generato dalla riqualificazione del Porto Antico, una nuova occasione e oggi diventati Patrimonio Mondiale UNESCO costituiscono un importantissimo *atou* della Città. Nella nuova luce e nella nuova immagine della Città certamente è stato possibile valorizzare l'importante patrimonio artistico culturale che prima restava nascosto.



Turismo, attività portuali e nuove tecnologie sono oggi i driver dello sviluppo della Città, ma senza il momento di discontinuità generato dalla decisione di riqualificare un'importante porzione di *waterfront* tutto ciò oggi non potrebbe esistere.

Mantenere quindi in condizioni di sicurezza ed efficienza gli spazi del Porto Antico che tanto merito hanno nel felice percorso realizzato da Genova nell'ultimo trentennio oltreché la mission statutaria della Società costituisce un'ulteriore occasione di sviluppo e di rafforzamento della nuova vocazione turistica della città considerando che l'area ha mantenuto e incrementato la sua capacità di attrazione.

In termini numerici e limitandosi soltanto al settore del turismo (senza contare quindi gli impatti in termini di lavoro generato dalle nuove realtà connesse all'economia digitale) si può facilmente affermare che degli oltre 2 milioni/anno di presenze a Genova la quasi totalità transita in Porto Antico o per approfittare di una delle sue attrazioni (mostre, concerti, Acquario, Bigo, Biosfera, Ruota panoramica, etc) o semplicemente per una passeggiata prima di addentrarsi nei caruggi del centro storico, oggi visitabili senza timori solo grazie al più sopra ricordato fenomeno di recupero che l'operazione Porto Antico ha contribuito a generare in via indotta.

Lo sviluppo della vocazione turistica della Città nel recente passato aveva persino avuto delle ricadute negative per l'Acquario. La Porto Antico di Genova Spa è stata quindi costretta a inventarsi una nuova importante attrazione (la famosa Vasca dei Delfini: investimento realizzato da Porto Antico nel 2013) al fine di mantenere alta l'attrattività di uno dei suoi principali *asset*. Per questo motivo gli investimenti strutturali che si rendono necessari in questa fase della vita della Società sono doppiamente necessari e importanti: oltre alla necessità di intervenire per scongiurare eventuali problematiche strutturali generate da un invecchiamento precoce delle strutture in cemento armato (che va ricordato reggono tonnellate di acqua delle vasche), anche per consentire all'Acquario di poter aggiungere nei prossimi anni quei necessari elementi di novità che strutture di quel genere sono costrette ad inserire ad intervalli regolari al fine di mantenere alto l'afflusso di pubblico, lo stesso pubblico che in questi anni ha contribuito a fare di Genova una vera e propria destinazione turistica di rango importante.

Si stima che per ogni turista l'impatto economico diretto, indiretto ed indotto in Città sia in media di 180 euro/giorno e conseguentemente il turismo a Genova genera un'importante ricaduta economica in città di oltre 350 milioni di Euro/anno (ipotizzando che i 2 milioni di turisti si fermino solo una notte in Città - la media è superiore a 2,3 giorni e quindi il dato è decisamente prudenziale), senza contare la grande quantità dei cosiddetti "turisti in giornata"

che comunque generano anch'essi un'ulteriore impatto economico positivo in funzione delle spese che effettuano durante la loro visita. Inoltre merita una menzione particolare l'impatto del cosiddetto turismo congressuale che un recente studio dell'Università di Genova (prof. Ugolini) ha valutato in € 342 pro capite/giorno. Il solo Centro Congressi gestito dalla Società nel 2018 ha generato 181 mila presenze con un conseguente impatto complessivo sulla Città pari a oltre 61,5 milioni di Euro. Questi dati spiegano come il mantenimento della capacità di attrazione dell'area e della Città più in generale siano fondamentali nel più ampio contesto della competizione tra aree urbane nell'attrazione delle diverse tipologie di turisti.

Con particolare riferimento agli interventi funzionali al mantenimento di un adeguato livello di qualità dell'area e talvolta prettamente estetici e senza una immediata correlazione con la capacità di produrre reddito, deve essere inoltre valutata la ricaduta e la spinta promozionale generata dalle immagini o dai post sui social network che costituiscono la nuova formula di promozione per un territorio. A mero titolo di esempio per la sola Ruota Panoramica recentemente posizionata in area Calata Gadda si sono registrati alcune centinaia di migliaia di like e centinaia di fotografie che certamente hanno contribuito a promuovere la nuova attrazione presente in Porto Antico al di là del perimetro cittadino.

Per quanto difficile sia abbinare il numero di turisti in visita in Città con le ricadute generate sul tessuto economico territoriale gli investimenti previsti da Porto Antico nei prossimi 5 anni si giustificano con quanto sopra riportato. I paragrafi che seguono entrano nel merito dei singoli interventi (raggruppati in tre categorie distinte) e consentono di approfondire per ciascuna macro-categoria e, nei casi degli interventi più importanti in termini di importi investiti per ciascun intervento di investimento, i tempi di ritorno ed il tasso interno di rendimento, utili a comprendere e giustificare la decisioni di procedere o meno con la realizzazione degli interventi.

3. Gli interventi previsti nel Piano

Il Piano degli investimenti di Porto Antico di Genova Spa prevede, nel periodo 2018-2022, una serie di investimenti per un totale complessivo di 15,8 milioni di Euro. Si fa presente che la Società, al fine di mantenere un adeguato livello di servizio ai propri clienti e di qualità per i propri utenti, investe in manutenzioni straordinarie in Area una media di circa Euro 1,3 milioni all'anno (dato medio degli ultimi 10 anni).

La tabella che segue riporta l'articolazione degli interventi per macro-categorie e per anno di effettuazione:

Voce	Totale 2018/2022	2018	2019	2020	2021	2022
Investimenti in infrastrutture	2.773.203	103.203	346.047	1.807.953	516.000	-
Impianti	1.516.951	217.785	744.824	269.270	177.577	107.495
Manutenzione straordinaria	9.810.666	1.354.756	3.514.409	2.188.525	1.571.766	1.201.211
Totale Cespiti	14.100.820	1.675.744	4.605.280	4.245.748	2.265.342	1.308.706
Manutenzione a conto economico	1.733.960	256.700	492.460	301.741	329.335	353.724
Totale	15.834.780	1.932.444	5.097.740	4.547.489	2.594.677	1.662.430

Nel dettaglio gli interventi previsti riguardano (per l'analisi dettagliata si rinvia al report ARUP):

- Manutenzione edile Acquario 2,820 Mln
- Manutenzione impianti Acquario 2,220 Mln
- Modifiche impianti Mandraccio 1,4 Mln
- Nuova Vasca dei Delfini 1,370 Mln
- Pitturazione Bigo 430 mila
- Facciate Cotone 170 mila
- Carenaggio Isola delle Chiatte 550 mila
- Controlli Bigo 260 mila
- Asfalti 180 mila
- Impermeabilizzazioni - Autosilo 380 mila
- Controsofittature sale cinematografiche 110 mila
- Impermeabilizzazione - Cotone 150 mila
- Impermeabilizzazione CC 240 mila
- Sistema supervisione controlli 240 mila
- Impermeabilizzazione Mandraccio 130 mila
- Impianto TVCC (implementazione) 160 mila
- Manutenzione Bolla 140 mila
- Varchi interdizione anti-camion 120 mila
- Interventi travi lignee Cotone 120 mila
- Ascensore Bigo 90 mila
- Canali di condizionamento CC 250 mila
- Manutenzione Pontili galleggianti 130 mila

- Impermeabilizzazioni Porta Siberia 100 mila
 - Manutenzioni Gru portuali 100 mila
 - Sostituzione casse parcheggio 170 mila
 - Altre manutenzioni straordinarie 3,82 Mln (*)
- (*) di cui 1,7 milioni per riparazioni e sostituzioni di parti d'impianto (a conto economico) e 2 milioni come somma di interventi di manutenzioni straordinarie e riparazioni di minore entità stimate in c.a. 400 mila/anno.*

4. Il dettaglio dei singoli interventi (motivazioni e tempi di ritorno dell'investimento)

In questo paragrafo vengono esaminati uno ad uno i singoli interventi raggruppati nelle seguenti categorie:

1. interventi funzionali al mantenimento della capacità di generare redditività per la Società;
2. interventi non prorogabili e necessari per garantire la sicurezza degli user dell'area;
3. interventi estetici, ma necessari al fine di mantenere alta la percezione della qualità dell'area da parte dei suoi user (turisti, frequentatori abituali, aziende presenti in area con le loro sedi).

5. Interventi funzionali al mantenimento della capacità di generare redditività

Fanno parte di questa categoria i seguenti interventi:

- Manutenzione edile Acquario e Bolla
- Manutenzione impianti Acquario
- Modifiche impianti Mandraccio
- Nuova Vasca dei Delfini
- Impermeabilizzazioni - Autosilo e controsoffitti sale cinema
- Impermeabilizzazione CC
- Impermeabilizzazione Mandraccio
- Ascensore Bigo
- Canali di condizionamento CC
- Sostituzione casse parcheggio



Il tema delle manutenzioni alla struttura originale dell'Acquario (si intende la parte a terra realizzata nei primi anni 90 del secolo scorso) rappresenta la principale voce di investimento nell'orizzonte di Piano. Nella primavera 2018, a seguito di una campagna di sondaggi nelle strutture in cemento armato dell'Acquario, è stato rilevato un fenomeno inatteso di ossidazione accelerata delle armature metalliche del cemento armato delle Vasche Oceaniche. A seguito di tale esito è stata avviata una campagna di monitoraggio ed una progettazione esecutiva degli interventi di ripristino a cominciare dalle Vasche denominate F1-T1, oggi vuote da oltre un anno e non utilizzabili da parte del gestore dell'Acquario da circa 4 anni.

L'intervento prevede la totale revisione del sistema di 3 vasche denominate appunto F1-T1 consistente nella manutenzione approfondita degli acrilici, la demolizione di tutte le parti di calcestruzzo ammalorato, la ricostruzione con aumento delle sezioni di calcestruzzo con integrazione delle armature metalliche e l'introduzione di sistemi di protezione catodica delle stesse atte ad aumentarne la durabilità e la resistenza ai cloruri, oltre alla completa impermeabilizzazione delle vasche con prodotti idonei alla fauna ittica.

Tale intervento si pone inoltre l'obiettivo di potervi trasferire i delfini dal Padiglione Cetacei e poter procedere nel 2020 agli interventi di ripristino dei difetti di costruzione del Nuovo Padiglione Cetacei per cui è in corso un'ATP, propedeutica ad una causa nei confronti del costruttore derivante da difetti di costruzione emersi successivamente al collaudo, al fine di recuperare le risorse necessarie ai ripristini.

L'intervento alla F1-T1 cuba circa 1,8 milioni a base gara e consentirà al principale cliente della Società di non ridurre sensibilmente il prezzo del biglietto di ingresso alla struttura durante i già citati lavori alla nuova vasca dei delfini.. Si noti che, a rigore, l'Acquario sta pagando un canone di affitto anche per una vasca che non sta utilizzando da alcuni anni.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento e raffrescamento posto nell'edificio "Mandraccio" (relativo al condizionamento delle palazzine del '600 ove sono collocati alcuni importanti clienti tra i quali Carestream, Fondazione Genoa), si tratta della sostituzione completa dell'impianto (risalente ancora al 1992) con un nuovo impianto più efficiente ed in grado di aumentare il livello di confort degli utenti. Tale intervento non è ulteriormente rinviabile (è stato rinviato per almeno 3 anni, ed oggi non vi sono

più reperibili pezzi di ricambio per il vecchio impianto). Un eventuale fermo impianto recherebbe importanti disagi a tutti i clienti delle Palazzine dei Quartieri Antichi, alla Palestra del Mandraccio, con possibile perdita di clienti oltre a recare forti disagi al centro infanzia comunale.

L'intervento di impermeabilizzazione dell'autosilo appare anche in questo gruppo in quanto un eventuale cospicua infiltrazione nelle sale cinematografiche, non consentirebbe una adeguata gestione delle stesse ed esporrebbe la Società a pesanti risarcimenti nei confronti del gestore, The Space Cinema. Una prima parte dell'intervento con la sostituzione dei controsoffitti è già stata realizzata nel 2018.

L'impermeabilizzazione delle coperture del Centro Congressi si rendono necessarie per evitare che in occasioni di forti precipitazioni vi siano infiltrazioni nelle sale e negli spazi espositivi.

Per quanto riguarda la manutenzione della Bolla (Biosfera) e Bigo gli interventi sono funzionali a mantenere inalterati i canoni per l'utilizzo degli stessi da parte di Costa Edutainment.

La sostituzione delle casse dei parcheggi dell'area, ormai completamente ammortizzate, consentirebbe di poter adottare sistemi di tariffazione e controllo della sosta più efficienti permettendo una migliore gestione del settore parcheggi sia dal punto di vista qualitativo sia dal punto di vista degli incassi anche grazie al contributo, seppur minimo, della riduzione di possibili truffe da parte dell'utenza.

Tablelle con assunzioni e elaborazioni sui principali interventi

Le seguenti tabelle mostrano il calcolo del tasso di rendimento e del tempo di ritorno dell'investimento con le seguenti assunzioni: investimento realizzato nel 2019; oneri finanziari calcolati al 2,5%; ammortamenti calcolati su 15 anni (salvo per i lavori sulle vasche oceaniche 33 anni); imposte alle aliquote attuali.

Dati in euro/1000		ACQUARIO DI GENOVA - VASCHE															
Investimento		L'intervento prevede la totale revisione di una delle vasche oceaniche denominate appunto F1-T1 consistente nella manutenzione approfondita degli acrilici, la demolizione di tutte le parti strutturali di calcestruzzo ammalorato, la ricostruzione con aumento delle sezioni di calcestruzzo con integrazione delle armature metalliche e l'introduzione di sistemi di protezione catodica.															
Manutenzione Edile Vasche F1 T1	2.820	Si tratta di una delle due vasche oceaniche (ne esistono due, quella degli squali e quella oggetto dell'investimento) quest'ultima ora inutilizzabile. Il costo dell'investimento 2,8 milioni è spalmato su 4 esercizi, di cui 1,9 nel 2019 e 0,9 negli anni successivi.															
Manutenzione Bolla e scascero Big	230	La manutenzione della Bolla e del Bigo rappresentano impegni contrattuali e sono stati aggiunti all'investimento principale															
Totale	3.050	La tabella sottoriportata ipotizza - per semplicità di lettura - l'investimento come eseguito nel 1° anno (2019)															
Ricavi		Il criterio di "utilità" è basato sulla quota di canone fisso, comprensivo delle spese di amministrazione, dell'acquario (3,4 milioni), dedotto il canone che Costa Edutainment pagherà sino al 2023 in conto rimborso investimenti Nuova Vasca dei Delfini (1,4 milioni), pari a 2 milioni, rapportato alla superficie totale delle vasche oceaniche costruite all'inizio degli anni '90, che rappresenta il 20% del totale canone = 2.041 valore --: 408,2 K/€															
Canoni del comparto	408	L'ammortamento di tali lavori è calcolato sulla durata residua della concessione delle aree del Porto Antico, anno 2050 (30 anni).															
Costi		La scheda di analisi basata sul Cash Flow in 15 anni riprende il 50% del costo delle vasche ed il 100% della Manutenzione straordinaria Bolla e Bigo.															
maggiori manutenzioni	0	Residua pertanto un cost															
ammortamento Edile (anni)	30																
ammortamento Edile (impianti struttu)	15																
periodo dell'aratai (anni)	15																
		totali	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Investimento vasca		-3.050	-3.050														
Quota ricavi attribuita		6.123	408	408	408	408	408	408	408	408	408	408	408	408	408	408	408
Totale ricavi		6.123	408	408	408	408	408	408	408	408	408	408	408	408	408	408	408
Costi di gestione		0															
Manutenzione straordinaria		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti		-1.640	-109	-109	-109	-109	-109	-109	-109	-109	-109	-109	-109	-109	-109	-109	-109
U O N		4.483	299	299	299	299	299	299	299	299	299	299	299	299	299	299	299
Oneri finanziari netti		-363	-69	-69	-69	-69	-69	-69	-69	-69	-69	-69	-69	-69	-69	-69	-69
E B T		4.120	229	230	244	261	268	268	273	281	289	297	298	299	299	299	299
Imposte (IRES - IRAP)	27,90%	-1.149	-64	-69	-69	-70	-72	-74	-76	-78	-81	-83	-83	-83	-83	-83	-83
Utile netto		2.970	166	171	178	181	188	192	197	203	208	214	216	216	216	216	216
Cash - flow		1.660	-2.775	280	286	290	296	301	306	312	318	324	328	328	328	328	328
Cash-flow cumulativo		1.660	-2.775	-2.495	-2.210	-1.920	-1.628	-1.324	-1.017	-705	-387	-64	261	586	911	1.226	1.560
Cash - flow attualizzato		0	-2.603	247	237	227	217	208	199	190	182	174	164	164	146	136	128
IRR	6,39%	0,00 Δ valat --> = 0															
PBP	10,0	n.b. il residuo da ammortizzare al 16 anno è pari a - 1.410															

Tabella 1 – Intervento edile sulle Vasche della struttura originale Acquario

Dati in euro/1000		Nuova Vasca dei Delfini															
Investimento		Tale Intervento riguarda la riparazione di difettosità di costruzione della "nuova vasca dei delfini", difetti emersi dopo il collaudo, per i quali la Società ha avviato una procedura di ATP, propedeutica ad una successiva azione legale nei confronti del costruttore (ITINERA)															
Nuova vasca dei delfini - ripristino difetti	1.370	Tali difetti riguardano importanti infiltrazioni di acqua marina, distacco vernici impermeabilizzanti ed importanti perdite dagli acrilici delle vasche. L'obiettivo della Società è - ovviamente - quello di recuperare attraverso una causa le risorse necessarie ai ripristini, oltre ai minori ricavi ottenuti per effetto della diminuzione della cifra di affari di Acquario con conseguente minore canone variabile per Porto Antico.															
Ricavi		Ciò premesso (che renderebbe l'investimento pareggiato finanziariamente dal rimborso) si definisce per l'analisi dell'investimento che, in caso di non effettuazione dei lavori, Costa Edutainment non possa continuare ad utilizzare la nuova vasca, e conseguentemente non corrisponda:															
Canoni del comparto	1405	- il canone "in conto investimento" stabilito contrattualmente in 1,4 milioni															
Costi		- il canone variabile fissato contrattualmente nella misura di 12% sul supero della cifra di affari di € 15 milioni. In questa scheda stimato in 350 mila medio															
maggiori manutenzioni	0																
ammortamento (anni)	15																
periodo dell'aratai (anni)	15																
		totali	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Investimento vasca		-1.370	-1.370														
Quota ricavi attribuita --> Canone Variabile					350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350
ricavi attribuita --> Canone c/ investimenti Vasca		7.106			1.405	1.405	1.405	1.405	1.405	1.035	450						
Totale ricavi		7.106	0	0	1.755	1.755	1.755	1.755	1.755	1.385	800	350	350	350	350	350	350
Costi di gestione		0															
Manutenzione straordinaria		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Costi		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti		-1.370	-91	-91	-91	-91	-91	-91	-91	-91	-91	-91	-91	-91	-91	-91	-91
U O N		6.736	-91	-91	1.664	1.664	1.664	1.664	1.664	1.294	709	259	259	259	259	259	259
Oneri finanziari netti		-75	-35	-39	-4												
E B T		6.661	-126	-127	1.660	1.664	1.664	1.664	1.664	1.204	709	259	259	259	259	259	259
Imposte (IRES - IRAP)	27,90%	-2.030	0	0	-263	-264	-264	-264	-264	-381	-185	-72	-72	-72	-72	-72	-72
Utile netto		2.741	-126	-127	1.197	1.200	1.200	1.200	1.200	923	611	184	184	184	184	184	184
Cash - flow		2.741	-1.403	-35	1.288	1.291	1.291	1.291	1.291	1.024	602	278	278	278	278	278	278
Cash-flow cumulativo		2.741	-1.403	-1.441	-153	1.138	2.439	3.730	4.744	6.347	6.624	6.602	6.180	6.458	6.736	7.014	7.291
Cash - flow attualizzato		0	-217	-15	358	334	183	100	82	20	6	4	3	2	1	1	0
IRR	63,24%	0,00 Δ valat --> = 0															
PBP	2,3																

Tabella 2 – Intervento ripristino difettosità Nuova Vasca dei Delfini

		Impianto termo - frigo - Mandraccio														
		Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento e raffrescamento posto nell'edificio Mandraccio (relativo al condizionamento delle palazzine del '600 ove sono collocati alcuni importanti clienti tra i quali Carestream, Fondazione Genoa), si tratta della sostituzione completa dell'impianto (risalente al 1992) con un nuovo impianto più efficiente ed in grado di aumentare il livello di confort degli utenti. Tale intervento non è ulteriormente rinviabile (è stato rinviato per almeno 3 anni, ed oggi non vi sono più reperibili pezzi di ricambio per il vecchio impianto). Un eventuale fermo impianto richiederebbe grandi disagi a tutti i clienti delle Palazzine dei Quartieri Antichi alla Palestra del Mandraccio ed al Centro Infanzia, con conseguenti richieste di indennizzo fino al rischio di perdita dei clienti.														
		Al fini dell'analisi viene stabilito - in caso di mancato intervento - un deprezzamento del canone oggi incassato dai clienti del sito, ponendo come stima il 30% del fitti attuali														
		Carestream 465														
		Fondazione Genoa 90,9														
		Area 51 - Palestra 82,1														
		51 totale -> 638 quota 30% 206,7														
		n.b.: non sono inseriti in questa valutazione gli oneri manutentivi - sempre crescenti - del vecchio impianto														
Dati in euro/1000																
Investimento edificio Impianto termo frigo Mandraccio		1.400														
Ricavi Canoni del comparto		207														
Costi maggiori manutenzioni		0														
ammortamento (anni)		15														
periodo dell'analisi (anni)		15														
		totali														
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Investimento vasca		-1.400	-1.400													
Quota ricavi attribuita		3.101	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207
Totale ricavi		3.101	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207
Costi di gestione		0														
Manutenzione straordinaria		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Costi		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti		-1.400	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93
U O N		1.701	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113
Oneri finanziari netti		-131	-31	-27	-23	-19	-15	-11	-7							
E B T		1.666	82	86	90	94	98	102	107	113	113	113	113	113	113	113
Imposte (IRES - IRAP)		27,90%	-437	-23	-24	-25	-26	-27	-28	-29	-30	-31	-32	-33	-33	-33
Utile netto		1.129	69	62	65	68	71	74	77	82	82	82	82	82	82	82
Cash - flow		1.129	-1.247	166	158	161	164	167	170	176	176	176	176	176	176	176
Cash-flow cumulativo		1.129	-1.247	-1.081	-924	-773	-609	-441	-271	-96	79	264	439	604	779	954
Cash - flow attualizzato		0	-1.132	129	120	111	103	96	89	83	76	69	63	57	52	47
IRR		9,78%	0,00 val/eff -> = 0													
PBP		8,5														

Tabella 3 - Intervento di sostituzione completa dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento Mandraccio

		Interventi Magazzini del Cotone e Centro Congressi (impermeabilizzazioni, travi lignee e canali di condizionamento)														
		la presente scheda raggruppa diversi interventi sullo stesso immobile:														
		- Impermeabilizzazione tetto Magazzini Cotone (moduli da 1 a 8) -> 150 mila														
		- Impermeabilizzazione tetto Centro Congressi (moduli da 9 a 11) -> 240 mila														
		- Canali condizionamento Centro Congressi -> 250														
		- Intervento su travi lignee Magazzini Cotone -> 120 mila														
		per un totale di € 760 mila.														
		Criteri di valutazione:														
		Parte dei Lavori interessano zone affittate a terzi (Maersk, Italmatch; DNV Italia) per un totale di euro 504 mila di ricavi per affitti.														
		Si assume che per effetto delle reiterate percolazioni di acqua piovana i clienti dell'area interessata richiedano sconti sui canoni che si assume siano il 30% del totale. Canoni -> 504,2 30% 151,26														
		Per quanto riguarda il Centro Congressi, si assume che per effetto di infiltrazioni non possa essere effettuati eventi 10% della cifra di affari delle sale media 2015/17 = 742 10% 74 minore cifra di affari CC.														
		Non vengono considerate nella analisi di redditività due importanti elementi: i) il degrado della struttura e delle travi lignee sottostanti; ii) il costo dei continui interventi-tampone che devono essere eseguiti più volte per arginare temporaneamente le percolazioni.														
Dati in euro/1000																
Investimento Interventi Magazzini del Cotone e Centro Congressi		760														
Ricavi Canoni del comparto		151														
Ricavi sale		74														
Costi maggiori manutenzioni		0														
ammortamento (anni)		15														
periodo dell'analisi (anni)		15														
		totali														
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Investimento copertura tetto		-760	-760													
Quota ricavi attribuita		3.382	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225
Totale ricavi		3.382	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225
Costi di gestione		0														
Manutenzione straordinaria		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Costi		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
M O L		3.382	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225
Ammortamenti		-760	-51	-51	-51	-51	-51	-51	-51	-51	-51	-51	-51	-51	-51	-51
U O N		2.622	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175
Oneri finanziari netti		-17	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-3	-2						
E B T		2.605	166	169	173	176	176	176	176	176	176	176	176	176	176	176
Imposte (IRES - IRAP)		27,90%	-727	-40	-47	-48	-49	-49	-49	-49	-49	-49	-49	-49	-49	-49
Utile netto		1.878	119	122	125	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126
Cash - flow		1.878	-590	173	175	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177
Cash-flow cumulativo		1.878	-590	-417	-242	-65	111	288	465	641	818	995	1.172	1.348	1.525	1.702
Cash - flow attualizzato		0	-453	104	82	64	50	39	30	23	18	14	11	8	7	5
IRR		28,90%	0,00 val/eff -> = 0													
PBP		4,4														

Tabella 4 - Intervento manutenzione straordinaria edificio Magazzini del Cotone

Intervento di impermeabilizzazione autosilo e controsoffittatura sale cinematografiche																
Dati in euro/1000																
Investimento		la presente scheda raggruppa due interventi sulla stessa porzione immobiliare:														
Impermeabilizzazione autosilo e controsoffittatura sale cinema		- impermeabilizzazione autosilo --> 380 mila														
Ricavi		- controsoffittatura sale cinematografiche --> 110 mila														
Canoni del comparto		per un totale di € 490 mila.														
Ricavi sale		Criteri di valutazione:														
Costi		Si presume che in assenza di tali investimenti non possa essere mantenuto l'esercizio delle sale cinematografiche.														
maggiori manutenzioni		L'intervento infatti interessa 8 su 10 sale.														
ammortamento (anni)		canone attuale : 392,8 K/€														
periodo dell'analisi (anni)		L'analisi non comprende il deperimento dell'immobile conseguente alla mancata impermeabilizzazione e i riflessi della assenza delle sale cinematografiche sui ristoranti / bar della zona.														
		costo dei continui interventi-tampone che devono essere eseguiti più volte per arginare temporaneamente le percolazioni.														
		totali														
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Investimento copertura tetto		-490	-490													
Quota ricavi attribuita		5.892	393	393	393	393	393	393	393	393	393	393	393	393	393	393
Totale ricavi		6.892	393	393	393	393	393	393	393	393	393	393	393	393	393	393
Costi di gestione		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manutenzione straordinaria		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Costi		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
M O L		5.892	393	393	393	393	393	393	393	393	393	393	393	393	393	393
Ammortamenti		-490	-33	-33	-33	-33	-33	-33	-33	-33	-33	-33	-33	-33	-33	-33
U O N		5.402	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
Oneri finanziari netti		-3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E B T		6.397	355	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
Imposte I (IRES - IRAP) 27,90%		-1.525	-99	-103	-103	-103	-103	-103	-103	-103	-103	-103	-103	-103	-103	-103
Utile netto		3.891	256	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260
Cash - flow		3.891	-201	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292
Cash-flow cumulativo		3.891	-201	91	383	676	968	1.260	1.553	1.845	2.137	2.430	2.722	3.014	3.307	3.600
Cash - flow attualizzato		0	-62	49	20	8	3	1	1	0	0	0	0	0	0	0
IRR		145,21%	0,00 < valatt --> = 0													
PBP		1,0														

Tabella 5 - intervento di impermeabilizzazione Autosilo e controsoffittatura sale cinema

Interventi di impermeabilizzazione dell'edificio Mandraccio																
Dati in euro/1000																
Investimento		I canoni della Palestra e le spese di amministrazione del Centro Infanzia ammontano a 90,5 K/€														
Interventi in copertura Magazzini del Cotone e Centro Congressi		e si assume che la Palestra non potrebbe continuare l'attività.														
Canoni del comparto		Non vengono considerate nella analisi di redditività due importanti elementi : i) il degrado della struttura ; ii) il costo dei continui interventi-tampone che devono essere eseguiti più volte per arginare temporaneamente le percolazioni;														
Costi		iii) i danni che verrebbero richiesti dal gestore che ha provveduto alla ristrutturazione dell'immobile.														
maggiori manutenzioni																
ammortamento (anni)																
periodo dell'analisi (anni)																
		totali														
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Investimento copertura tetto		-130	-130													
Quota ricavi attribuita		1.358	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91
Totale ricavi		1.358	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91
Costi di gestione		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manutenzione straordinaria		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Costi		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
M O L		1.358	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91
Ammortamenti		-130	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9
U O N		1.228	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82
Oneri finanziari netti		-3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E B T		1.226	80	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82
Imposte I (IRES - IRAP) 27,90%		-343	-29	-31	-31	-31	-31	-31	-31	-31	-31	-31	-31	-31	-31	-31
Utile netto		884	58	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59
Cash - flow		884	-64	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68
Cash-flow cumulativo		884	-64	4	72	139	207	275	342	410	478	545	613	681	748	816
Cash - flow attualizzato		0	-31	16	8	4	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0
IRR		106,52%	0,00 < valatt --> = 0													
PBP		1,5														

Tabella 6 - intervento impermeabilizzazione edificio Mandraccio

Investimenti Sicurezza, estetici e funzionali alla qualità dell'area																	
Dati in euro/1000																	
Investimento	la presente scheda raggruppa una pluralità di investimenti descritti a pag. xx e yy della relazione. si assume che la mancata realizzazione di tali investimenti comportino un degrado dell'area tale da influenzare la frequentazione dell'area.																
diversi: sicurezza qualità dell'area	6.244	Criteri di valutazione:															
Ricavi	Il calcolo è effettuato partendo da una stima di minore affluenza del 30% in area con conseguente riflesso negativo per le attività presenti:																
Canoni del comparto	1147	in particolare si assume che :															
Ricavi sale	0	- l'acquario non generi cifre di affari da bigliettazione che facciano scattare il canone variabile K € 360															
Costi	- Eatly riduca la cifra di affari e conseguentemente il nostro canone 105																
maggiori manutenzioni	0	- Le sale cinematografiche, che già presentano calli di pubblico, lascerebbero l'Area 429															
ammortamento (anni)	15	- I proventi da parcheggi subirebbero un ridimensionamento stimato nel 10% del provento 253															
periodo dell'analisi (anni)	15	1.147															
	totali	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
Investimento copertura tetto	-6.244	-6.244															
Quota ricavi attribuita	17.204	1.147	1.147	1.147	1.147	1.147	1.147	1.147	1.147	1.147	1.147	1.147	1.147	1.147	1.147	1.147	
Totale ricavi	17.204	1.147	1.147	1.147	1.147	1.147	1.147	1.147	1.147	1.147	1.147	1.147	1.147	1.147	1.147	1.147	
Costi di gestione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Manutenzione straordinaria	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Totale Costi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
M O L	17.204	1.147	1.147	1.147	1.147	1.147	1.147	1.147	1.147	1.147	1.147	1.147	1.147	1.147	1.147	1.147	
Ammortamenti	-6.244	-416	-416	-416	-416	-416	-416	-416	-416	-416	-416	-416	-416	-416	-416	-416	
U O N	10.960	731	731	731	731	731	731	731	731	731	731	731	731	731	731	731	
Oneri finanziari netti	-416	-135	-135	-135	-135	-135	-135	-135	-135	-135	-135	-135	-135	-135	-135	-135	
E B T	10.484	596	596	596	596	596	596	596	596	596	596	596	596	596	596	596	
Imposte (IRES - IRAP)	27,90%	-3.325	-188	-172	-172	-172	-172	-172	-172	-172	-172	-172	-172	-172	-172	-172	
Utile netto	7.669	430	446	461	477	494	511	527	527	527	527	527	527	527	527	527	
Cash - flow	7.559	-6.306	861	577	894	910	927	943	943	943	943	943	943	943	943	943	
Cash-flow cumulativo	7.559	-6.306	-4.537	-3.629	-2.786	-1.856	-929	14	957	1.900	2.844	3.787	4.730	5.673	6.616	7.559	
Cash - flow attualizzato		0	-4.723	659	588	524	467	416	370	324	283	248	217	190	168	145	127
IRR		14,30%		0,00 <= valatt -> = 0													
PBP		6,3															

Tabella 7 – interventi di sicurezza – estetici e funzionali alla qualità dell'area

6. Interventi non prorogabili e necessari per garantire la sicurezza degli user dell'area

Fanno parte di questa categoria i seguenti interventi:

- Facciate Cotone
- Carenaggio Isola delle Chiatte
- Controlli Bigo
- Impermeabilizzazioni – Autosilo
- Varchi interdizione anti-camion
- Interventi travi lignee Cotone
- Manutenzione Pontili galleggianti
- Manutenzioni Gru portuali
- Impianto TVCC (implementazione)

In particolare dopo oltre 27 anni dalla riqualificazione dell'area, nonostante gli interventi di manutenzione straordinaria realizzati negli anni da Porto Antico di Genova Spa per una media annua di 1,3 milioni annui, già citati più sopra, si rendono oggi necessari interventi per mettere in sicurezza una prima parte delle facciate dei Magazzini del Cotone (al fine di evitare distacchi di materiale da alcuni prospetti più degradati ed evitare la caduta accidentale sui frequentatori dell'area). Tale intervento

che, per la prima fase cuba 170 mila euro, risulta necessario per evitare che la Società sia chiamata a rispondere di danni a cose o persone oltre ad un aspetto di decoro dell'area.

Anche per l'Isola delle Chiatte, per le quali la Società realizza regolari interventi di manutenzione, si rendono necessari interventi straordinari per circa 550 mila euro atti a garantire la galleggiabilità dei natanti con attività di carenaggio in bacino.

Per quanto riguarda il Bigo (inteso tutta la struttura che supporta la tensostruttura e l'ascensore panoramico oramai uno dei simboli della Città) esiste un piano di manutenzione atto a garantire la sicurezza della struttura. Si prevede infatti, nell'orizzonte di Piano di realizzare interventi di manutenzione ai pennoni, agli stralli, ai tiranti immersi ecc. per un totale di euro 260 mila oltre alla ormai necessaria ripittura dei bracci della struttura, intervento quest'ultimo necessario per la salvaguardia dall'ossidazione dei pennoni visto che gli strati pittorici si sono negli anni ridotti rimanendo ormai soltanto un ultimo strato di protezione di pochi micron, oltre ad evitare che uno degli elementi maggiormente fotografati dal pubblico risulti esteticamente non adeguato al prestigio dell'area.

L'impermeabilizzazione dell'autosilo si rende necessaria, come più sopra ricordato, per evitare pesanti infiltrazioni nei sottostanti locali del Cinema con rischi di caduta dei controsoffitti sul pubblico. Tale intervento risulta necessario anche per evitare che i gestori della multisala chiedano danni o riduzioni di affitto a causa di infiltrazioni nelle sale di proiezione e ad evitare ammaloramenti gravi alle strutture portanti causati dalle infiltrazioni.

Per quanto riguarda gli interventi sui varchi anti-camion si tratta di un intervento finalizzato alla sicurezza anti-terrorismo dei frequentatori dell'area. Un primo intervento è stato realizzato nel 2017 in prossimità dell'accesso veicolare di via del Molo e si prevede di completare l'intervento con un'analogha installazione nei pressi del varco di Porta Siberia e a seguire in piazza Caricamento.

Per quanto riguarda le travi lignee dei Magazzini del Cotone il tema è strutturale in quanto tale orditura secondaria del tetto presenta alcune lesioni del legno, non pericolosi nell'immediato ma che è necessario approcciare nel tempo prima che il processo possa degenerare.

I pontili galleggianti, ormai in sito da oltre 22 anni, necessiterebbero in larga misura di interventi di sostituzione, ma, considerata l'attenta manutenzione ordinaria realizzata in questi anni, è sufficiente un investimento di mantenimento della parte di calpestio in ferro e legno.

Un discorso a parte riguarda le gru portuali storiche sul molo Vecchio ed in Calata Mandraccio che rappresentano uno dei simboli dell'area e che necessitano, per motivi di sicurezza e di mantenimento dalla corrosione, di un intervento manutentivo.

Per quanto riguarda l'impianto TVCC, i clienti della Società domandano e sono sempre più sensibili ai temi della sicurezza dell'area. Un adeguato sistema di videosorveglianza accompagnato da un'adeguata gestione software costituisce un'ottima combinazione per intercettare comportamenti anomali ed intervenire con la società di Vigilanza privata che opera in area h24 e 7giorni su7.

Tutti gli interventi facenti parte di questo macro-gruppo si rendono necessari per motivi di sicurezza, in molti casi *safety* in altri *security*. In buona sostanza si tratta di interventi che devono essere realizzati e il cui ritorno non è diretto e in un tempo certo in quanto si tratta di interventi o di mantenimento dell'attrattività dell'area oppure di messa in sicurezza per evitare spiacevoli e onerosissimi incidenti a carico degli *user* dell'area.

Si provi ad immaginare l'impatto sull'immagine dell'area e più in generale della Città, anche alla luce del recente crollo del Ponte Morandi, di un ulteriore incidente (Bigo, caduta di un gancio da una gru con danni a persone e/o cose), oppure di un attacco terroristico. Certamente quest'ultimo evento non può essere escluso totalmente e l'intervento per impedire a mezzi non autorizzati di introdursi nell'area non esclude completamente il rischio, ma certamente lo riduce in maniera consistente.

Il tempo di ritorno degli investimenti previsti in questa categoria pari ad un totale di circa 1,83 milioni di Euro è non quantificabile rispetto ai classici criteri relativi ai tempi di ritorno degli investimenti produttivi in quanto a fronte dell'esborso di risorse finanziarie non è possibile quantificare un tempo di ritorno dell'investimento. L'unico criterio che può essere utilizzato è il costo che la Società potrebbe essere chiamata a sostenere nel caso in cui si verificassero eventi (incidenti o eventi atipici) a seguito del mancato intervento. A mero titolo di esempio si ricorda l'impatto che nell'estate 2016

ha interessato le frequentazioni turistiche in Costa Azzurra a seguito del terribile attentato del 14 luglio sulla Promenade des Anglais: una riduzione del flusso di turisti di oltre il 30% che ha avuto effetti prolungati per oltre un anno. Un tale impatto sull'area del Porto Antico e su Genova in generale rappresenterebbe un vero disastro per Porto Antico e per l'economia del territorio, in quanto, solo per Porto Antico, una riduzione del 30% dei propri frequentatori potrebbe generare mancati ricavi stimati in 1 milione di Euro. La valutazione di tale importo deriva dal non raggiungimento della soglia di visitatori che genera un canone variabile supplementare da Acquario e da una generalizzata richiesta dei clienti di bar e ristoranti di ridurre il canone degli affitti dei locali dell'area, oltre ad un possibile orientamento del gestore della Multisala cinematografica a lasciare gli spazi con conseguenze (non calcolate nell'importo sopra riportato) anche sui volumi dei ristoranti dell'area dei Magazzini del Cotone che, soprattutto in inverno, registrano interessanti frequentazioni grazie ai clienti del Cinema.

E' evidente che l'impatto negativo che un evento come quelli più sopra citati potrebbe generare è direttamente connesso alla gravità dell'evento. Tuttavia anche un evento di portata mediatica meno importante certamente genererebbe un danno per l'immagine dell'area e più in generale della Città.

A titolo di esempio si pensi all'impatto negativo generato (al di là dell'aspetto logistico-infrastrutturale) dalla sola sovraesposizione mediatica negativa nei primi 15 giorni dopo il crollo del Ponte Morandi che ha visto una riduzione della frequentazione dell'area pari al 50% complessivo con punte di oltre il 90% dei turisti presenti nel periodo nelle riviere liguri che hanno evitato di raggiungere il centro città. Analogo impatto è stato registrato dalle attività presenti in area a seguito dei fenomeni alluvionali del 2014 a seguito della sovraesposizione mediatica negativa delle settimane successive al tragico evento che colpì alcune aree della Città, ma che non provocò alcun danno in Porto Antico.

7. Interventi estetici, ma necessari al fine di mantenere alta la percezione della qualità dell'area da parte dei suoi user (turisti, frequentatori abituali, aziende presenti in area con le loro sedi)

Fanno parte di questa categoria i seguenti interventi:

- Pitturazione Bigo
- Facciate Cotone
- Controlli Bigo
- Asfalti
- Manutenzione Bolla
- Manutenzioni Gru portuali

Gli investimenti indicati in questa categoria ammontano a circa 1,2 milioni di Euro. Come più sopra anticipato si tratta, in larga misura di interventi manutentivi a valenza estetica, salvo, in alcuni casi, quanto già riferito in merito al tema del mantenimento delle condizioni di sicurezza delle strutture.

Come più sopra indicato la valutazione in merito ai tempi di ritorno degli investimenti appartenenti a tale categoria risulta complessa e non calcolabile in via diretta utilizzando formule consolidate e oggettive. Ad ogni buon conto, tuttavia, l'eventuale mancata realizzazione di tali interventi potrebbe generare un impatto decisamente negativo non solo sull'area del Porto Antico, ma anche e soprattutto sull'immagine della Città. Allo stesso modo per cui Porto Antico di Genova Spa organizza eventi e manifestazioni per animare e rendere sempre più attrattiva l'area investendo ogni anno alcune centinaia di migliaia di Euro, non realizzare interventi di ripristino anche di soli elementi estetici relativi ad alcuni specifici "simboli" dell'area quali il Bigo, le vecchie Gru portuali insieme alle facciate di alcuni degli edifici maggiormente rappresentativi potrebbe generare un danno quantificabile in una riduzione dell'appeal complessivo dell'area (attraverso il *bouche à oreille* 2.0 negativo e quindi attraverso recensioni e commenti sul social network che, al giorno d'oggi, sono in grado di generare non solo performance inimmaginabili fino a qualche anno fa, ma anche e soprattutto impatti negativi di amplissima portata). A titolo di esempio del potente ruolo dei social si pensi ai danni che in alcune realtà italiane nel recente passato hanno generato alcune recensioni negative fraudolente pubblicate su Trip Advisor da concorrenti scorretti ad esempio nel settore della ristorazione, recensioni (in quel caso) realizzate in maniera colposa per danneggiare un concorrente. Nel caso di Porto Antico l'impatto di una serie di recensioni negative può essere calcolato per analogia a quanto avvenuto nel momento in cui (seppur per effetto contrario) in due occasioni: la ripresa in gestione diretta de La città dei bambini e dei ragazzi che aveva pessime recensioni e che, dopo l'intervento di Porto Antico ed una più

attenta gestione ha permesso di ribaltare la media dei giudizi del pubblico da 2 stelle a 4,5 stelle con un aumento del biglietto medio pari a 3,5 volte rispetto alla gestione precedente. Altro esempio l'impatto negativo che le recensioni relative alla presenza di parcheggiatori abusivi presenti nei parcheggi a pagamento dell'area fino al momento in cui, a valle di un intervento deciso delle forze dell'ordine più volte auspicato dalla Società, il fenomeno è stato completamente azzerato con il ritorno in area di alcune categorie di frequentatori (soprattutto persone anziane e famiglie) che, a causa della presenza incalzante dei parcheggiatori abusivi, avevano scelto altre aree della Città nel caso dei residenti e con tutta probabilità altre destinazioni da parte dei turisti che continuavano a leggere recensioni negative con riferimento a questo specifico elemento. Anche i clienti della Società, in particolare i gestori di bar e ristoranti, hanno beneficiato nelle loro attività dall'intervento delle forze dell'ordine che hanno riportato la situazione alla normalità. Fornire una valutazione economica relativa all'utilità degli interventi di investimento presenti nella presente categoria, come detto, risulta di non facile calcolo in funzione dell'importante numero di variabili coinvolte. Tuttavia è possibile ipotizzare una riduzione del potenziale della capacità di attrazione di visitatori pari a circa il 10% che nel caso di Porto Antico significa un riduzione delle presenze compresa tra le 200 ed le 400 mila unità con impatti variabili tra 1 e 2 milioni di euro/anno.

8. La sintesi di determinazione del VANE del progetto "Manutenzioni Area Porto Antico"

RIEPILOGO (A VALORE ATTUALE) DELLE SCHEDE ANALISI																
Dati in euro/1000		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Investimenti		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Totale	15.834	-15.834	-15.834	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		VALORE ATTUALE 2019 / 2033														
Risvolti																
Ricavi immobiliari e congressuali	10901	30.121	2.471	2.471	4.226	4.226	4.226	4.226	3.856	3.271	2.821	2.821	2.821	2.821	2.821	2.821
Costi relativi		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
M O L		30.121	2.471	2.471	4.226	4.226	4.226	4.226	3.856	3.271	2.821	2.821	2.821	2.821	2.821	2.821
Ammortamenti		-7.307	-802	-802	-802	-802	-802	-802	-802	-802	-802	-802	-802	-802	-802	-802
U O N		22.814	1.668	1.668	3.424	3.424	3.424	3.424	3.053	2.468	2.018	2.018	2.018	2.018	2.018	2.018
Oneri finanziari netti		-682	-287	-245	-170	-136	-102	-68	-82	-18	-10	-2	0	0	0	0
E B T		21.933	1.382	1.424	3.248	3.288	3.322	3.367	3.021	2.461	2.009	2.017	2.018	2.018	2.018	2.018
Imposte (IRES - IRAP)	27,90%	-6.103	-421	-433	-800	-817	-827	-837	-843	-884	-880	-883	-883	-883	-883	-883
Utile netto		15.749	961	991	2.342	2.370	2.395	2.421	2.178	1.767	1.448	1.454	1.455	1.455	1.455	1.455
Cash - flow		8.258	-14.071	1.793	3.144	3.173	3.188	3.223	2.981	2.969	2.281	2.266	2.267	2.267	2.267	2.267
cash-flow cumulativo			-14.071	-12.277	-9.133	-5.951	-2.763	460	3.440	6.009	8.260	10.616	12.774	15.031	17.289	19.546
tasso di attualizzazione	7%															
ammortamento (anni)	15 / 33 *															
periodo dell'analisi (anni)	15															
* 15 = impianti ; 33 Edili-costruzioni																
ESCLUSI DALL'ANALISI :																
caso park	170	Sostituzione fw - sv														
Manutenzione contrattuale acquario	2.220	Manutenzione contrattuale: Se non effettuata Coste Ed. può rivalersi														

Tabella 8 – analisi del cash flow nell'arco temporale di 15 anni

La tabella che precede prende in esame il conto economico ed i flussi di cassa relativi, attualizzandoli all'anno "zero". In tale simulazione viene evidenziato come a fronte di una

spesa per investimenti di 15,8 milioni, nell'arco di un lungo periodo (15 anni) l'investimento genera un flusso di cassa ampiamente positivo (8 milioni).

Tuttavia, nell'ambito degli anni del PMT (2019 – 2023), il flusso di cassa generato da tali investimenti richiede l'apporto di risorse aggiuntive.

RIEPILOGO (A VALORE ATTUALE) DELLE SCHEDE ANALISI							
<i>Dati in euro/1000</i>			2019	2020	2021	2022	2023
Investimenti			1	2	3	4	5
Totale	15.834	-15.834	-15.834	0	0	0	0
		VALORE ATTUALE 2019 / 2033					
Ricavi							
Ricavi immobiliari e congressuali	10901	14.153	2.471	2.471	4.226	4.226	4.226
Costi relativi		0	0	0	0	0	0
M O L		14.153	2.471	2.471	4.226	4.226	4.226
Ammortamenti		-3.289	-802	-802	-802	-802	-802
U O N		10.864	1.668	1.668	3.424	3.424	3.424
Oneri finanziari netti		-801	-287	-245	-176	-136	-102
E B T		10.063	1.382	1.424	3.248	3.288	3.322
Imposte (IRES - IRAP)	27,90%	-2.872	-421	-433	-906	-917	-927
Utile netto		7.191	961	991	2.342	2.370	2.395
Cash - flow		-4.317	-14.071	1.793	3.144	3.173	3.198
cash -flow cumulativo			-14.071	-12.277	-9.133	-5.961	-2.763
tasso di attualizzazione	7%						
ammortamento (anni)	15 / 33 *						
periodo dell'analisi (anni)	15						
* 15 = impianti ; 33 Edili-costruzioni							
ESCLUSI DALL'ANALISI :							
casse park	170	Sostituzione hw - sw					
Manutenzione contrattuale acquario	2.220	Manutenzione contrattuale. Se non effettuata Costa Ed. può rivalersi					

Tabella 9 – analisi del cash flow nell'arco temporale del PMT (2019 – 2023)

9. Conclusioni

Porto Antico di Genova Spa ha come missione statutaria, tra le altre, il mantenimento della capacità di attrazione turistica dell'area del porto storico. Tale obiettivo deve essere raggiunto attraverso la realizzazione delle manutenzioni necessarie a mantenere un adeguato livello di qualità dell'area nel suo complesso. L'area ha contribuito e continua a contribuire, fin dal 1992, alla trasformazione della vocazione della città in destinazione turistica di primordine a livello nazionale ed internazionale, oltre a rappresentare un'area per lo svago, il divertimento ed il tempo libero per i genovesi.

Gli investimenti manutentivi consentono quindi di mantenere elevata la capacità di attrazione di pubblico e conseguentemente il flusso degli affitti degli spazi ricevuti in concessione che sono la principale fonte di finanziamento degli interventi (siano essi di manutenzione, sia di

sviluppo). Attraverso tale modello, fino dalla fondazione, la Società è riuscita a perseguire l'obiettivo statutario. In alcune occasioni la Società ha potuto prendersi in carico investimenti consistenti (ad esempio la Vasca dei Delfini per un investimento totale di oltre 22 milioni di Euro) finalizzati a garantire che il suo principale cliente continuasse a rimanere attrattivo sul mercato e continuasse a pagare il canone per l'affitto di azienda Acquario.

Oltre agli investimenti manutentivi devono essere quindi realizzati investimenti di sviluppo tali da consentire alla Società di anticipare le esigenze di un mercato molto complesso come quello turistico, mercato molto sensibile ad eventi socio-politici, alle mode ed alle tendenze generali. Per questo motivo negli ultimi anni la Società ha avviato una serie di interventi (non solo investimenti, ma anche variazioni nei processi) orientati alla sostenibilità in considerazione dell'impatto di tali scelte sul contro economico e sull'immagine dell'area e della città più in generale.

Per completezza di informazione si allega una tabella relativa agli investimenti effettuati dalla Società, da cui emerge che gli investimenti (ad eccezione delle nuove opere) sono in funzione del deperimento dei "cespiti".

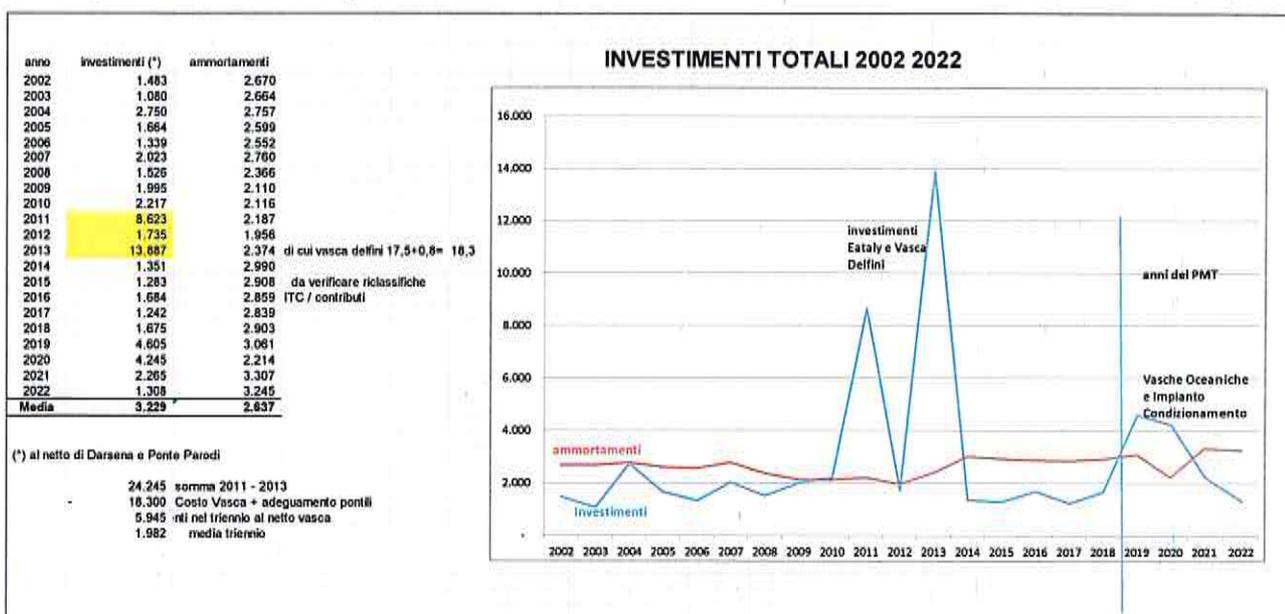


Tabella 10 - Sintesi investimenti ed ammortamenti 2002 - 2022



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
185 0 0 N. 2019-DL-510 DEL 18/11/2019 AD OGGETTO:**

**Autorizzazione alla sottoscrizione dell'aumento del capitale sociale della
società Porto Antico s.p.a.**

PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento

25/11/2019

La Dirigente Responsabile
[Dott.ssa Lidia Bocca]



COMUNE DI GENOVA

ALLEGATO AL PARERE TECNICO
ART. 7, COMMA 3, REGOLAMENTO DI CONTABILITA'

CODICE UFFICIO: 185 0 0	DIREZIONE PIANIFICAZIONE STRATEGICA E GOVERNANCE SOCIETARIA
Proposta di Deliberazione N. 2019-DL-510 DEL 18/11/2019	

OGGETTO: Autorizzazione alla sottoscrizione dell'aumento del capitale sociale della società Porto Antico s.p.a.

a) La presente proposta di deliberazione **comporta l'assunzione di impegni di spesa** a carico del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso di risposta affermativa, indicare nel prospetto seguente i capitoli di PEG (e gli eventuali impegni già contabilizzati) ove la spesa trova copertura:

Anno di esercizio	Spesa di cui al presente provvedimento	Capitolo	Impegno	
			Anno	Numero
2019	1.500.000,00	79400		

b) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica delle previsioni** di entrata o di spesa del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda b) compilare il prospetto seguente:

Anno di esercizio	Capitolo	Centro di Costo	Previsione assestata	Nuova previsione	Differenza + / -

c) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica dei cespiti inventariati o del valore della partecipazione** iscritto a patrimonio?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda c) compilare il prospetto seguente (per i cespiti ammortizzabili si consideri il valore ammortizzato):

Tipo inventario e categoria inventariale	Tipo partecipazione (controllata/collegata o altro)	Descrizione	Valore attuale	Valore post-delibera
	controllata	Porto Antico s.p.a.		

d) La presente proposta di deliberazione, ove riferita a società/enti partecipati, è coerente con la necessità di assicurare il permanere di condizioni aziendali di solidità economico-patrimoniale dei medesimi, in relazione agli equilibri complessivi del bilancio dell'Ente?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo negativo alla precedente domanda d) compilare il prospetto seguente:

Effetti negativi su conto economico	
Effetti negativi su stato patrimoniale	

Osservazioni del Dirigente proponente: il valore della partecipazione in Porto Antico s.p.a. iscritta a rendiconto a patrimonio netto verrà contabilizzato al termine dell'iter di aumento di capitale sociale.

Genova, 25/11/2019

La Dirigente
Dott.ssa Lidia Bocca

Documento Firmato Digitalmente



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
185 0 0 N. 2019-DL-510 DEL 18/11/2019 AD OGGETTO:
Autorizzazione alla sottoscrizione dell'aumento del capitale sociale della
società Porto Antico s.p.a.**

PARERE REGOLARITA' CONTABILE (Art. 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 - comma 1 - T.U. D.lgs 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento.

26/11/2019

Il Dirigente Responsabile
Dott.ssa Magda Marchese



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
185 0 0 N. 2019-DL-510 DEL 18/11/2019 AD OGGETTO:
Autorizzazione alla sottoscrizione dell'aumento del capitale sociale della
società Porto Antico s.p.a.**

ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA (Art. 153 c. 5 D.Lgs. 267/2000)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 153 comma 5 T.U. D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, la copertura finanziaria, di cui al presente provvedimento, è correlata all'accertamento dell'entrata.

26/11/2019

Il Direttore Servizi Finanziari
Dott.ssa Magda Marchese



Collegio Dei Revisori Dei Conti Comune Di Genova

Parere relativo alla proposta n. 2019/DL/510 del 18.11.2019 ad oggetto: "Autorizzazione alla sottoscrizione dell'aumento del capitale sociale della Società Porto Antico s.p.a.."

Ai sensi degli art. 239 comma 1 lettera b) e art. 194 c.1 lett. a) del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000 e ss.sm.ii. il Collegio dei Revisori dei Conti del Comune di Genova, con riferimento alla n. 2019/DL/510 del 18.11.2019 ad oggetto: "Autorizzazione alla sottoscrizione dell'aumento del capitale sociale della Società Porto Antico s.p.a", tenuto conto dei pareri espressi dai Dirigenti Responsabili, esprime parere favorevole

Il Collegio dei Revisori dei Conti

Dott. Massimo Alberghi
Dott.ssa Grazia Colella
Dott. Roberto Madrignani

(firmato digitalmente)

Arma di Taggia 28/11/2019