Perizia di stima azioni “Marina di Stabia Spa” del sig. [redacted]

Liquidazione del patrimonio [redacted]
Tribunale di Torre Annunziata - R.G. 673/2022

Dott. Carfora Francesco
Commercialista – Revisore legale
Via Castellammare, 168 – Gragnano (Na)
C.F. CRFFNC82D01E131T – P.I. 07159431217
Pec: francesco.carfora@odcectorreannunziata.it

Sommario

PREMESSA **2**

1. LA DESCRIZIONE DEL LAVORO **3**

2. L'AZIENDA OGGETTO DI VALUTAZIONE **5**

3. LA METODOLOGIA VALUTATIVA **7**

il metodo finanziario 9

il metodo reddituale 10

il metodo patrimoniale 13

il metodo misto patrimoniale - reddituale 15

4. LA SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE **16**

5. DOCUMENTAZIONE UTILIZZATA **17**

6. DETERMINAZIONE DEL CAPITALE ECONOMICO DELLA SOCIETA' MARINA DI STABIA S.P.A. **18**

7. CONCLUSIONI **27**

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Carfora Francesco, nato il 01/04/1982 a Gragnano (NA) e con studio in Gragnano alla via Castellammare, 168, 11 codice fiscale CRFFNC82D01E131T, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Torre Annunziata (NA), al n°874 e al registro dei revisori legali al n.160426, ha ricevuto in data 12.09.2024 dal Tribunale di Torre Annunziata, nell'ambito della procedura di liquidazione del patrimonio del sig. [redacted](R.G. 673/2022) incarico di stimare il valore complessivo delle azioni della società MARINA DI STABIA S.P.A. possedute dal sig. [redacted]

In esecuzione dell'incarico ricevuto, nella seguente relazione si procederà a stimare il valore del capitale economico della società **"MARINA DI STABIA S.P.A."** con sede in Castellammare Di Stabia (Na) alla Via A. De Gasperi, 313, codice fiscale 04181920630 e partita iva 03598141210.

La data di riferimento della perizia è il 31.10.2024.

1. LA DESCRIZIONE DEL LAVORO

I lavori peritali sono iniziati in data 10.10.2024 con una serie di incontri con il liquidatore del patrimonio del sig. [redacted] il dott. Di Paolo Vincenzo e dalle successive richieste della documentazione amministrativa alla società oggetto di valutazione.

Gli accertamenti compiuti, i dati raccolti e rielaborati hanno costituito operazioni strumentali allo svolgimento dell'incarico affidato, volto a determinare il capitale economico delle azioni possedute dal sig. [redacted] rappresentative del 4,72% del capitale sociale.

Le valutazioni espresse nel contesto del presente documento sono state formulate sulla base del presupposto che la destinazione dei beni e gli indirizzi di gestione attualmente in corso non siano sottoposti in futuro a mutamente sostanziali rispetto alle strategie evidenziate dalla documentazione sottoposta a esame.

Per quanto attiene all'esplicazione dei criteri di valutazione generali e specifici adottati, è stato seguito il seguente criterio di rappresentazione:

- Al paragrafo dedicato alla metodologia valutativa, sono descritti i criteri generali di valutazione adottati a livello di sistema aziendale globale.
- I criteri specifici e le peculiarità valutative delle singole poste di bilancio sono stati descritti nell'ambito della valutazione delle singole voci contabili.

Per alcune immobilizzazioni materiali e immateriali si è ritenuto di adottare il criterio di valutazione cosiddetto *"funzionale"* o del "*valore d'uso*" che ha determinato una valutazione dell'immobilizzazione al valore residuo da ammortizzare.

La perizia viene effettuata secondo criteri di imparzialità, neutralità e indipendenza e con doverosa prudenza.

Gli esiti e i valori cui si è pervenuti nella presente valutazione sono da ritenersi validi limitatamente allo scopo dichiarato e alla data di riferimento della valutazione.

I bilanci, i documenti e i dati forniti dalla Società nell'ambito del presente incarico sono stati acquisiti senza alcuna verifica, partendo dal presupposto che essi riflettano compiutamente le condizioni operative dell'impresa e i risultati della gestione, salvo quanto differentemente indicato nel presente documento. L'esperto non ha verificato o riscontrato le informazioni finanziarie e non finanziarie fornite e, di conseguenza, non esprime alcun giudizio professionale, né rilascia alcuna garanzia sulla veridicità e sulla consistenza delle medesime.

Gli esiti e i valori cui si è pervenuti nella presente valutazione si basano sul presupposto che permanga l'attuale livello di competenze gestionali, e che l'integrità delle caratteristiche attuali del business sia mantenuta anche nell'eventualità di un cambiamento degli assetti proprietari e di governo.

La finalità nella presente valutazione è quella di fornire elementi di riferimento, orientamento e supporto in merito alla vendite della quota di proprietà del sig. [redacted]

Sarebbe pertanto improprio utilizzare tale valutazione per scopi e obiettivi diversi da quelli espressi. Le conclusioni ivi manifestate sono infatti basate sul complesso delle indicazioni e riflessioni in esso contenute. Pertanto, nessuna parte del medesimo potrà essere considerata, o comunque utilizzata, disgiuntamente dal documento nella sua interezza.

L'esperto non è un consulente né un *auditor* della società. Egli, pertanto, non si assume alcuna responsabilità per eventuali passività effettive o potenziali non indicate nella situazione contabile di riferimento consegnata.

2. L'AZIENDA OGGETTO DI VALUTAZIONE

La società Marina Di Stabia S.p.A. è stata costituita in data 30.06.1983 ed attualmente ha sede legale in Castellammare Di Stabia (Na) alla Via A. De Gasperi, 313, pec marinadistabia@legalmail.it

È iscritta al Registro delle Imprese di Napoli (Sezione Ordinaria) dal 19.02.1996 con n° 04181920630 che corrisponde al codice fiscale.

La durata della società è fissata al 31/12/2100.

La società è amministrata da un consiglio di amministrazione di 3 membri e così composto:

- [redacted], nato il 07.10.1938 in Castellammare di Stabia, codice fiscale [redacted], presidente del consiglio di amministrazione;
- [redacted] nato il [redacted] in [redacted], codice fiscale [redacted], consigliere;
- [redacted], nato il [redacted] in Napoli, codice fiscale [redacted], consigliere;

La società è dotata di organo di controllo e nel dettaglio dal Collegio Sindacale così composto:

- [redacted] codice fiscale [redacted], presidente del collegio sindacale;
- [redacted] codice fiscale [redacted], sindaco effettivo;
- [redacted], codice fiscale [redacted] sindaco effettivo;

- [redacted]to il 24.08.1965 in Castellammare di Stabia, codice fiscale [redacted], sindaco supplente;
- [redacted], nato il 03.02.1971 in Castellammare di Stabia, codice fiscale [redacted] sindaco supplente;

Alla data della valutazione (31/10/2024) il capitale è pari ad € 9.534.837,50 integralmente sottoscritto e versato.

Il capitale sociale risulta così suddiviso:

Socio	Valore Azioni	Percentuale
C.M.C. Cantieri Meridionali Castellammare S.P.A. (C.F. 04476140639)	2.994.467,50	31,40%
[redacted]	407.885,00	4,28%
[redacted]	136.735,00	1,43%
[redacted]	136.735,00	1,43%
[redacted]	450.297,50	4,72%
[redacted]	136.735,00	1,43%
[redacted]	218.877,50	2,30%
[redacted]	70.905,00	0,74%
[redacted]	290,00	0.003%
Mps Capital Services S.P.A. (C.F. 00816350482)	927.347,50	9,73%
Newco S.P.A. (C.F. 04821681212)	884.427,50	9,28%
Peonia Immobiliare S.R.L. (C.F. 08664571216)	1.000.065,00	10,49%
Imit Immobiliare Italiana S.R.L (C.F. 80069160630)	2.008.395,00	21,06%
Fratelli Aprea Sorrento 1890 S.R.L. (C.F. 07880031211)	161.675,00	1,70%
TOTALE	**9.534.837,50**	**100%**

La società MARINA DI STABIA S.P.A. ha il seguente oggetto sociale:

La società ha per oggetto: la realizzazione, la gestione, la commercializzazione, in proprio o per conto terzi, di porti turistici ed attività connesse, fra cu i quelle alberghiere, commerciali, di ristoro, di intrattenimento, di rimessaggi o, cantieristiche, immobiliari, ecc., e non esclusa l'acquicoltura. Essa può compiere tutte le operazioni commerciali, industriali, finanziarie, mobiliari ed immobiliari ritenute dall'organo competente necessarie od utili al conseguimento dell'oggetto sociale e può

altresì assumere sia direttamente che indirettamente interessenze e partecipazioni in altre società od imprese aventi oggetto analogo od affine o connesso al proprio.

***

La società opera presso le seguenti sedi:

Sede legale: Castellammare Di Stabia (Na) alla Via A. De Gasperi, 313.

Dal 01/01/2004 svolge l'attività di gestione di porti turistici, nonché dal 11.02.2013, commercio al dettaglio di generi di monopolio.

Attività secondaria esercitata nella sede legale: realizzazione di porti turistici, dal 06/05/2009 commercio al dettaglio di autoveicoli ed imbarcazioni da diporto in genere nonché dal 19/10/2009 commercio al dettaglio di carburante per la navigazione delle acque marine comunitarie compresa la pesca nonché dal 07/09/2010 bar, ristorante e pizzeria;

La società ha le seguenti licenze/autorizzazioni:

- Agenzia delle Dogane numero Y01703Q del 06.05.2009, licenza fiscale;
- Agenzia delle Dogane numero A22060 del 19.10.2009, licenza fiscale;
- Comune di Castellammare di Stabia numero 636 del 07.09.2010, pubblico esercizio;
- Comune di Castellammare di Stabia numero 635 del 07.09.2010, ristorante;

Alla data del 30/06/2024 la società ha n. 64 dipendenti.

3. LA METODOLOGIA VALUTATIVA

La scelta della metodologia valutativa è funzione dello scopo della determinazione, ma in primo luogo, è necessario individuare l'oggetto da valutare al fine di coglierne i caratteri economici che qualificano la scelta stessa.

La determinazione del capitale economico può avvenire seguendo metodologie operative tra loro alternative e che sono modellate sulla base degli aspetti nei quali può essere indagata la gestione aziendale; si hanno così metodologie orientate a privilegiare o a modellare l'aspetto patrimoniale, economico o finanziario.

In questa sede non si sono tenute conto le eventuali possibili condizioni soggettive che potrebbero influire nella determinazione del valore del capitale economico della Società oggetto di valutazione, ma si sono considerate esclusivamente le condizioni oggettive che dovrebbero permettere di esprimere un valore di sintesi **"obiettivamente"** attribuibile all'oggetto dell'analisi.

L'economia aziendale ha sviluppato diversi metodi valutativi che, alternativamente, premiano il contenuto patrimoniale, reddituale e finanziario della stima.

Questi procedimenti si basano su tre tipi di informazioni.

Due di essi attengono a fatti futuri e, precisamente, sul ritorno finanziario atteso dell'investimento (flussi di cassa che l'investimento è suscettibile di produrre nel futuro) e sui redditi che l'investimento è atto a generare. Il terzo, invece, attiene a un fatto attuale, e cioè all'odierno valore patrimoniale: questo valore corrisponderebbe ai prezzi che dovrebbero essere pagati al momento della valutazione, per acquisire i singoli elementi che compongono l'azienda e i fattori necessari al suo funzionamento (beni strumentali, concessioni, licenze, marche ecc.).

IL METODO FINANZIARIO

Il metodo finanziario si ispira al concetto di base che il valore di un'azienda è pari al valore attualizzato di tutti i flussi di cassa che essa genererà in futuro.

Questo metodo, di cui nella pratica esistono numerose varianti, è spesso presentato come procedimento di determinazione del capitale potenziale dell'azienda oggetto di stima più aderente ai requisiti di razionalità, obiettività e generalità che sono richiesti alle formule valutative.

Mentre in linea di massima può accettarsi come vero che tale metodo risponda al primo requisito (razionalità), non sembra invece che rispetti, almeno di norma, gli altri requisiti. Infatti, il requisito della "obiettività" dei dati è fortemente messo in dubbio dalla semplice constatazione che la definizione quantitativa di molti degli elementi che, in riferimento agli anni futuri, entrano a comporre i "flussi monetari disponibili" è largamente arbitraria e convenzionale (proprio in conseguenza della estrema difficoltà di effettuare le oggettive attendibili previsioni a lungo termine che esso richiederebbe).

Questo metodo, infatti, per rendere attendibili i dati sui quali si fonda, non può fare riferimento né a condizioni odierne, né a condizioni medio-normali attese nello svolgimento della gestione, ma deve ipotizzare una serie specifica di scelte strategiche e gestionali, oltre che un determinato quadro esterno di riferimento.

Poiché proprio da queste scelte può dipendere, in sostanza, il risultato della stima, esso non ha né il carattere dell'obiettività, né quello della generalità.

Il valore dell'azienda cui pertanto tale metodo può portare è tipicamente un **"valore soggettivo"**, legato a un determinato imprenditore, al suo modo particolare di definire le politiche aziendali e di interpretare lo scenario esterno: è, insomma, un tipico valore potenziale.

Nel caso concreto, risulta evidente che non può considerarsi corretto procedere alla valutazione del capitale economico della Società in oggetto con adozione del metodo finanziario.

IL METODO REDDITUALE

Il metodo reddituale è fondato sull'attualizzazione dei redditi attesi, con ciò esprimendo il comunemente accettato principio che un'azienda vale per i "frutti" che essa potrà generare in futuro.

I frutti attesi debbono essere riportati al momento della stima mediante un processo di attualizzazione.

Questo metodo consiste quindi nell'attualizzazione del reddito futuro atteso, cioè del reddito che si ritiene che l'azienda sia in grado di generare.

Occorre quindi procedere alla previsione:

1. dei flussi di reddito;
2. alla determinazione di un adeguato tasso di attualizzazione degli stessi, che dovrà tenere conto sia del grado di rischio dell'attività, sia delle possibili alternative offerte dal mercato monetario o finanziario. Al valore così ottenuto occorrerà, infine, aggiungere il valore residuo attualizzato del bene.

Questo è un metodo che trova larga applicazione nella pratica, anche se non è di semplice applicazione, in considerazione delle difficoltà sempre insite nella determinazione dei redditi futuri attesi e del tasso di attualizzazione.

Dal punto di vista analitico questo metodo prevede l'utilizzo di una funzione matematica di attualizzazione che, nella pratica più frequente, può assumere una delle seguenti configurazioni:

- se i redditi futuri attesi si riferiscono a un periodo di tempo illimitato, la formula applicabile è quella dell'attualizzazione di una rendita perpetua:

$$W = \frac{R}{i}$$

Dove:

"W" (= capitale economico) è uguale a "R" (= risultato economico medio annuale) diviso "i" (tasso di attualizzazione);

- se i redditi futuri attesi si riferiscono, invece, a un periodo di tempo limitato, la formula applicabile è quella dell'attualizzazione di una rendita annua posticipata di durata pari al periodo di tempo previsto (n):

$$W = Ra\, n\neg i$$

Poiché, però, al termine del periodo limitato di tempo preso in considerazione l'azienda avrà certamente un valore residuo, occorre aggiungere a "W" tale valore attuale determinato come segue:

$$V = \frac{V_n}{(1+i)^n}$$

Dove:

"V" (= valore attuale) è uguale a Vn (= valore del bene al tempo n) diviso per il fattore di attualizzazione al tasso "i".

Se, in luogo di un reddito medio – normale, si disponesse di una distribuzione temporale di redditi determinati ciascuno in funzione prospettica in base ai piani economici – finanziari di medio/lungo termine, la formula da utilizzare

per la determinazione del valore dell'azienda risulta essere semplicemente quella della somma dei valori attuali delle singole frazioni di reddito; in particolare, il valore dell'azienda sarebbe così determinato:

$$W = \sum \frac{R_i}{(1+i)^i} + \frac{V_n}{(1+i)^n}$$

Dove:

- " R_i " è il reddito previsto per l'*i*esimo anno;
- "i" è il tasso di attualizzazione;
- "V_n" rappresenta il valore residuo al tempo n dell'azienda.

Normalmente, come è facilmente intuibile, la scelta del tasso di attualizzazione è il problema centrale di questo procedimento.

Il criterio che è normalmente utilizzato è quello del cosiddetto " tasso – opportunità", che consiste nella scelta di un tasso equivalente al rendimento offerto da investimenti alternativi a parità di rischio.

Pertanto, occorre procedere all'individuazione di tassi eventualmente presenti sul mercato per investimenti similari, oppure (nella maggioranza dei casi) ad apportare delle variazioni in aumento a un tasso base applicabile a investimenti a rischio basso o nullo a seconda del giudizio di rischio attribuibile all'investimento.

L'altro problema focale è quello della determinazione del reddito medio atteso.

In teoria si può arrivare alla determinazione del reddito medio futuro atteso secondo uno dei seguenti tre metodi:

1) Sulla base dei redditi degli anni precedenti (risultati storici); oppure,
2) Sulla base di una proiezione dei risultati storici negli anni futuri; tenendo conto di certi parametri revisionali assunti come probabili (risultati prospettici); oppure, ancora,

3) Sulla base dei risultati futuri determinati conseguentemente ai programmi di sviluppo dell'attività aziendale (risultati programmati)

IL METODO PATRIMONIALE

Questo procedimento perviene al calcolo del valore corrente del patrimonio netto attraverso l'attribuzione ai singoli elementi attivi, componenti il capitale dell'azienda, del loro valore corrente e detraendo da tale valore complessivo il valore degli elementi passivi.

La particolarità di questo metodo consiste nella riespressione a valori correnti di mercato e di stima degli elementi attivi non monetari e nella conseguente determinazione di eventuali minusvalenze e plusvalenze al netto dell'effetto fiscale.

Per la determinazione dei valori correnti, la dottrina aziendalistica ha individuato diversi criteri applicabili alle diverse caratteristiche degli elementi oggetto di valutazione (immobilizzazioni tecniche, magazzino, immobilizzazioni finanziarie, etc.).

A seconda che i beni immateriali siano o non siano considerati e del modo in cui, nella prima ipotesi, lo siano, la dottrina prevalente distingue diversi metodi patrimoniali:

- *metodi patrimoniali semplici*, che prendono in considerazione solamente i beni materiali, oltre ai crediti e alle liquidità;
- *metodi patrimoniali complessi analitici*, che comprendono, oltre alla valorizzazione dei beni materiali, dei crediti e delle liquidità, anche (uno o più) beni immateriali, la cui valutazione deve essere analiticamente motivata e documentata (secondo vari procedimenti);

- *metodi patrimoniali empirici*, che comprendono, oltre alla valorizzazione dei beni materiali, dei crediti e delle liquidità, anche (uno o più) beni immateriali, la cui valutazione è essenzialmente basata sui parametri o formule dedotti da comportamenti negoziali degli operatori sul mercato (prezzi fatti) o su altre formule dedotte dall'esperienza.

Mentre i metodi patrimoniali semplici sono i più noti e di comune applicazione, e conducono a determinare direttamente il capitale netto rettificato, i metodi patrimoniali complessi trovano frequente applicazione per varie categorie d'aziende nella formulazione cosiddetta empirica: banche, assicurazioni, negozi di vendita al dettaglio, ecc. In questi casi, importanti valori immateriali (individuati dagli operatori economici con varie denominazioni: valore della raccolta, valore del portafoglio premi, valore dell'autorizzazione commerciale, ect.). sono espressi come elementi patrimoniali sul fondamento di reali o supposti prezzi applicati in negoziazioni di aziende similari o su altre basi empiriche. I metodi patrimoniali complessi analitici sono invece tipicamente applicabili alle aziende industriali, dove hanno trovato più frequenti esemplificazioni e validità di riferimenti. Essi sono peraltro dotati di validità generale, nel senso che possono essere riferiti a qualsiasi tipo d'azienda.

La differenza fondamentale tra i due tipi di procedimento (empirico o analitico) sta principalmente nel fatto che il metodo analitico è una dimostrazione razionale, quindi basata su dati, del valore attribuibile a specifici beni immateriali (del tipo: il marchio, il brevetto, il processo tecnologico, etc.) mente quello empirico non dimostra nulla, ma si fonda su semplici parametri o formule dedotti dall'osservazione di transazioni intervenute sul mercato o su dati d'esperienza. Quest'ultimo metodo, quindi, può assumere una sua validità solamente in quei casi in cui si può fondare su un elevato

numero di transazioni omogenee, mentre nei casi non omogenei e non frequenti il suo significato è dubbio e fortemente opinabile.

IL METODO MISTO PATRIMONIALE - REDDITUALE

Il metodo della stima autonoma dell'avviamento è, nella prassi professionale, il più diffuso. Le ragioni vanno ricercate nell'importanza che viene riservata alla consistenza del patrimonio, pur non dimenticando la redditività futura.

Inoltre, tra i criteri di valutazione esposti, è quello più "oggettivo", presentano risultati altamente attendibili.

Il valore globale dell'azienda è dato dalla formula:

$$W = K + A$$

W = valore economico azienda
K = Valore patrimoniale rettificato
A = valore dell'avviamento

Il valore dell'azienda è, dunque, determinato dalla sommatoria del valore del patrimonio rettificato e del valore dell'avviamento, il quale crea, rispetto al reddito <<normale>>, un surplus di reddito, considerato con durata limitata o attualizzando i <<sovra –redditi>> o i <<sotto – redditi>> dei vari esercizi.

L'avviamento, calcolato come differenza tra il valore attribuito al complesso aziendale e il valore dei singoli elementi del patrimonio, solitamente ha un valore positivo in funzione di un profitto positivo. In tal caso, è detto << good-will>> (o avviamento positivo), altrimenti <<badwill>> (o avviamento negativo).

L'avviamento non è un elemento rilevato dal capitale di funzionamento di un'azienda, a meno che non sia stato acquistato a titolo oneroso e, quindi, iscritto nelle attività patrimoniali.

Il calcolo del valore dell'avviamento si ottiene attualizzando il surplus di reddito futuro sulla base di un congruo tasso di valutazione.

Il << surplus>> di reddito (o sovrareddito) è il profitto in senso stretto, il profitto puro, ovvero l'insieme delle condizioni immateriali che garantiscono all'azienda un rendimento (profitto) superiore a quello del settore, cioè del rendimento <<normale>>.

L'avviamento, per questo, alcune volte viene definito <<sovrareddito>>: è un'indicazione non corretta, in quanto la differenza tra reddito effettivo e reddito normale non esaurisce il concetto di avviamento, che è un fattore che perdura nel tempo.

La differenza, il surplus di reddito, viene attualizzata.

La formula:

$$A = (R - K_i) \text{ a } n\neg i'$$

Dove:
A= valore dell'avviamento
R= Reddito medio prospettico
K= valore patrimoniale rettificato
i= tasso di valutazione <<normale>>
a= valore attuale di una rendita con durata definita
n= numero di anni di prevedibile durata dell'avviamento
i'= tassi di valutazione "finanziario"

4. LA SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE

La scelta del metodo di valutazione da adottare deve essere effettuata alla luce delle specifiche caratteristiche dell'azienda oggetto di valutazione.

Al riguardo la società **"MARINA DI STABIA S.P.A."** si qualifica come una società operante nel settore turistico e caratterizzata da un elevato patrimonio immobiliare.

Considerata l'attività svolta e la presenza di un consistente patrimonio, lo scrivente ritiene opportuno applicare al caso concreto il metodo misto (patrimoniale – reddituale).

In conclusione, considerando il tipo di attività svolta e la consistenza patrimoniale della società oggetto di valutazione, si giudica opportuno procedere alla determinazione del valore delle quote societarie nel seguente modo:

- **ANALISI E RICLASSIFICAZIONE 2024;**
- **CALCOLO REDDITO MEDIO;**
- **VALORE PATRIMONIALE RETTIFICATO;**
- **INDIVIDUAZIONE TASSO DI VALUTAZIONE NORMALE;**
- **TASSO DI VALUTAZIONE FINANZIARIO;**
- **ATTUALIZZAZIONE CON RENDITA TEMPORANEA (3 ANNI) AL TASSO DI VALUTAZIONE FINANZIARIO;**

5. DOCUMENTAZIONE UTILIZZATA

Nell'ambito delle operazioni estimative è stata visionata e analizzata, fra l'altro, la seguente documentazione:

- Bilancio di verifica al 31.10.2024;
- Bilancio d'esercizio 2023;
- Bilancio d'esercizio 2022;
- Bilancio d'esercizio 2021;

- Dichiarativi fiscali 2023 – 2022 - 2021;
- Visura camerale;

La documentazione consegnata al perito e da questi utilizzata ai fini della valutazione, è stata fornita direttamente dalla società.

Per meglio chiarire la natura dell'incarico si fanno le seguenti precisazioni:

a) la responsabilità della redazione dei bilanci esaminati e della correttezza delle informazioni in essi contenute, nonché della regolare tenuta delle scritture contabili, dell'adeguatezza del sistema di controllo interno e dell'integrità del patrimonio sociale, compete agli organi amministrativi delle società;
b) la pianificazione e l'effettuazione dell'analisi è finalizzata ad ottenere una ragionevole sicurezza che i bilanci non siano viziati da errori significativi;
c) il lavoro è nella sua natura e nelle modalità di esecuzione, differente da quello di una revisione contabile completa e pertanto non si esprimerà un giudizio di revisione sui bilanci da cui sono tratti i dati economici-patrimoniali esaminati.

6. DETERMINAZIONE DEL CAPITALE ECONOMICO DELLA SOCIETA' MARINA DI STABIA S.P.A.

DETERMINAZIONE DEL RISULTATO OPERATIVO MEDIO

Si espone di seguito il prospetto di stato patrimoniale e conto economico al 31.10.2024 ed i relativi indici presi come valore consuntivo di riferimento al fine di calcolare l'utile medio previsionale del periodo 2022 / 2024

Anno 2024

STATO PATRIMONIALE CIVILISTICO			
Attivo - Stato patrimoniale ex art. 2424	*Importo in unità di €*	*Passivo - Stato patrimoniale ex art. 2424*	*Importo in unità di €*
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	**€ 0**	**A) PATRIMONIO NETTO**	**€ 40.858.911**
richiamati		I – Capitale	€ 9.534.838
da richiamare		II – Riserva da sopraprezzo delle azioni	
B) IMMOBILIZZAZIONI	**€ 86.784.640**	III - Riserva di rivalutazione	
I- Immobilizzazioni immateriali	*€ 11.855*	IV - Riserva legale	€ 1.482.523
1) costi di impianto e di ampliamento		V- Riserva per azioni proprie in portafoglio	
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità		VI - Riserve statutarie	
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno		VII - Altre riserve	
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili		VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	€ 27.909.608
5) avviamento		IX - Utile (perdita) dell'esercizio	€ 1.931.943
6) immobilizzazioni in corso e acconti		Quota dell'utile a riserva	
7) altre immobilizzazioni	€ 11.855	Quota dell'utile agli azionisti	
II - Immobilizzazioni materiali	*€ 86.771.784*	**B) FONDI PER RISCHI E ONERI**	**€ 0**
1) terreni e fabbricati	€ 29.796.296	1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	
2) impianti e macchinario	€ 1.038.570	2) per imposte, anche differite	
3) attrezzature industriali e commerciali	€ 193.652	entro 12 mesi	
4) altri beni	€ 50.457.764	Oltre 12 mesi	
5) immobilizzazioni in corso e acconti	€ 5.285.503	3) altri	€ 0
III - Immobilizzazioni finanziarie	*€ 1.000*	entro 12 mesi	
1) partecipazioni in:	€ 1.000	oltre 12 mesi	
a) imprese controllate		**C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO**	**€ 376.579**
b) imprese collegate		entro 12 mesi	
c) imprese controllanti		oltre 12 mesi	€ 376.579
d) altre imprese	€ 1.000	**D) DEBITI**	€ 33.508.013
2) crediti:	€ 0	1) obbligazioni	€ 0
a) verso imprese controllate		entro 12 mesi	
Entro 12 mesi		oltre 12 mesi	
oltre 12 mesi		2) obbligazioni convertibili	€ 0
b) verso imprese collegate	€ 0	Entro 12 mesi	
Entro 12 mesi		oltre 12 mesi	
oltre 12 mesi		3) debiti verso soci per finanziamenti	€ 0
c) verso controllanti	€ 0	entro 12 mesi	
Entro 12 mesi		oltre 12 mesi	

oltre 12 mesi		4) debiti verso banche	€ 26.470.294
d) verso altri	€ 0	entro 12 mesi	
entro 12 mesi		oltre 12 mesi	€ 26.470.294
oltre 12 mesi		5) debiti verso altri finanziatori	€ 0
3) altri titoli		entro 12 mesi	
4) azioni proprie		oltre 12 mesi	
C) ATTIVO CIRCOLANTE	**€ 14.061.740**	6) acconti	
I - Rimanenze	€ 0	7) debiti verso fornitori	€ 3.319.137
1) materie prime, sussidiarie e di consumo		entro 12 mesi	€ 3.319.137
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		oltre 12 mesi	
3) lavori in corso su ordinazione		8) debiti rappresentati da titoli di credito	€ 0
4) prodotti finiti e merci		entro 12 mesi	
5) acconti		oltre 12 mesi	
II – Crediti	€ 4.209.306	9) debiti verso imprese controllate	€ 0
1) verso clienti	€ 1.764.869	finanziari	€ 0
Entro 12 mesi	€ 1.764.869	entro 12 mesi	
oltre 12 mesi		oltre 12 mesi	
2) verso imprese controllate	€ 0	Non finanziari	€ 0
Entro 12 mesi		entro 12 mesi	
oltre 12 mesi		oltre 12 mesi	
3) verso imprese collegate	€ 0	10) debiti verso imprese collegate	€ 0
Entro 12 mesi		finanziari	€ 0
oltre 12 mesi		entro 12 mesi	
4) verso controllanti	€ 1.707.197	oltre 12 mesi	
Entro 12 mesi	€ 1.707.197	Non finanziari	€ 0
oltre 12 mesi		entro 12 mesi	
4-bis) crediti tributari	€ 231.824	oltre 12 mesi	
entro 12 mesi	€ 231.824	11) debiti verso controllanti	€ 0
oltre 12 mesi		finanziari	€ 0
4-ter) imposte anticipate	€ 0	entro 12 mesi	
entro 12 mesi		oltre 12 mesi	
oltre 12 mesi		Non finanziari	€ 0
5) verso altri	€ 505.415	entro 12 mesi	
Entro 12 mesi	€ 505.415	oltre 12 mesi	
oltre 12 mesi		12) debiti tributari	€ 608.535
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	€ 0	entro 12 mesi	€ 608.535
1) partecipazioni in imprese controllate		oltre 12 mesi	
2) partecipazioni in imprese collegate		13) debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	€ 64.052
3) partecipazioni in imprese controllanti		entro 12 mesi	€ 64.052
4) altre partecipazioni		oltre 12 mesi	
5) azioni proprie		14) altri debiti	€ 3.045.994
6) altri titoli		entro 12 mesi	€ 3.045.994
IV - Disponibilità liquide	€ 9.852.435	oltre 12 mesi	

1) depositi bancari e postali	€ 9.719.339	**E) RATEI E RISCONTI**	**€ 26.163.707**
2) assegni		Ratei passivi	€ 0
3) denaro e valori in cassa	€ 133.096	*Ratei passivi operativi*	
D) RATEI E RISCONTI	**€ 60.830**	*Ratei passivi extra-operativi*	
Ratei attivi	€ 0	Risconti passivi	€ 26.163.707
Ratei attivi operativi		*Risconti passivi operativi*	€ 26.163.707
Ratei attivi extra-operativi		*Risconti passivi extra-operativi*	
Risconti attivi	€ 60.830	Aggio su prestiti	
Risconti attivi operativi	€ 60.830		
Risconti attivi extra-operativi			
Disaggio su prestiti			
TOTALE ATTIVITA'	**€ 100.907.210**	**TOTALE PASSIVITA'**	**€ 100.907.210**

CONTO ECONOMICO CIVILISTICO 2024	
	Importo in unità di €
A) Valore della produzione	**€ 14.617.563**
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	€ 14.587.459
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	
4) incrementi alle immobilizzazioni per lavori interni	
5) altri ricavi e proventi	€ 30.104
B) Costi della produzione	**€ 11.489.276**
6) per materie prime, sussidiari, di consumo e merci	€ 7.264.305
7) per servizi	€ 2.547.894
8) per godimento di beni di terzi	€ 53.985
9) per il personale	€ 1.496.523
a) salari e stipendi	€ 1.490.740
b) oneri sociali	
c) trattamento di fine rapporto	
d) trattamento di quiescenza e simili	
e) altri costi	€ 5.783
10) ammortamenti e svalutazioni	€ 0
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	€ 95.050
12) accantonamenti per rischi	
13) altri accantonamenti	
14) oneri diversi di gestione	€ 31.519
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	**€ 3.128.288**
C) Proventi e oneri finanziari	**-€ 977.575**
15) proventi da partecipazioni	
16) altri proventi finanziari	€ 0
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	

c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioi d) proventi diversi dai precedenti 17) interessi ed altri oneri finanziari 17-bis) utili e perdite su cambi	 € 977.575
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	**€ 0**
18) rivalutazioni a) di partecipazioni b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni 19) svalutazioni a) di partecipazioni b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	€ 0 € 0
E) Proventi e oneri straordinari	**-€ 218.769**
20) proventi 21) oneri	 € 218.769
Risultato prima delle imposte (A - B +- C +- D +- E)	**€ 1.931.944**
22) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti differite e anticipate	
23) utile (perdita) dell'esercizio	**€ 1.931.944**

Riclassificazione bilancio 2024

STATO PATRIMONIALE FUNZIONALE			
Attivo	*Importo in unità di €*	*Passivo*	*Importo in unità di €*
CAPITALE INVESTITO OPERATIVO	**€ 100.906.210**	**MEZZI PROPRI**	€ 40.858.911
		PASSIVITA' DI FINANZIAMENTO	€ 26.470.294
IMPIEGHI EXTRA-OPERATIVI	**€ 1.000**		
		PASSIVITA' OPERATIVE	€ 33.578.005
CAPITALE INVESTITO (CI)	**€ 100.907.210**	**CAPITALE DI FINANZIAMENTO**	**€ 100.907.210**

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	
	Importo in unità di €
Ricavi delle vendite	€ 14.587.459
Produzione interna	€ 0
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	€ 14.587.459
Costi esterni operativi	€ 9.961.234
Valore aggiunto	€ 4.626.226
Costi del personale	€ 1.496.523
MARGINE OPERATIVO LORDO	€ 3.129.703
Ammortamenti e accantonamenti	€ 0
RISULTATO OPERATIVO	€ 3.129.703
Risultato dell'area accessoria	-€ 1.416
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	€ 0
EBIT NORMALIZZATO	€ 3.128.288
Risultato dell'area straordinaria	-€ 218.769
EBIT INTEGRALE	€ 2.909.519
Oneri finanziari	€ 977.575
RISULTATO LORDO	€ 1.931.944
Imposte sul reddito	€ 0
RISULTATO NETTO	€ 1.931.944

Indici

INDICATORI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI		
Margine primario di struttura	*Mezzi propri - Attivo fisso*	-€ 47.857.672
Quoziente primario di struttura	*Mezzi propri / Attivo fisso*	0,45
Margine secondario di struttura	*(Mezzi propri + Passività consolidate) - Attivo fisso*	-€ 21.010.799
Quoziente secondario di struttura	*(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso*	0,76

INDICI SULLA STRUTTURA DEI FINANZIAMENTI		
Quoziente di indebitamento complessivo	*(Pml + Pc) / Mezzi Propri*	2
Quoziente di indebitamento finanziario	*Passività di finanziamento /Mezzi Propri*	0,65

INDICI DI REDDITIVITA'		
ROE netto	*Risultato netto/Mezzi propri medi*	4,73%
ROE lordo	*Risultato lordo/Mezzi propri medi*	4,73%
ROI	*Risultato operativo/(CIO medio - Passività operative medie)*	4,65%
ROS	*Risultato operativo/ Ricavi di vendite*	21,45%

INDICATORI DI SOLVIBILITA'		
Margine di disponibilità	*Attivo circolante - Passività correnti*	-€ 21.010.798

Quoziente di disponibilità	*Attivo circolante / Passività correnti*	0,40
Margine di tesoreria	*(Liquidità differite + Liquidità immediate) - Passività correnti*	-€ 21.071.628
Quoziente di tesoreria	*(Liquidità differite + Liquidità immediate) / Passività correnti*	0,40

***

Ai fini del calcolo del valore economico della società con il metodo misto, si espone la seguente formula:

$$W = K + A$$

W = valore economico azienda
K = Valore patrimoniale rettificato
A = valore dell'avviamento

Dove il valore dell'avviamento è così individuato:

$$A = (R - K_i) \text{ a } n\neg i'$$

Dove:
A= valore dell'avviamento
R= Reddito medio prospettico
K= valore patrimoniale rettificato
i= tasso di valutazione <<normale>>
a= valore attuale di una rendita con durata definita
n= numero di anni di prevedibile durata dell'avviamento
i'= tassi di valutazione "finanziario"

Si espone di seguito il calcolo delle singole variabili:

REDDITO MEDIO (R)

Lo scrivente, considerato che l'utile provvisorio del 2024 è in linea con quello degli anni precedenti, ha ritenuto opportuno considerare il valore medio dell'utile del periodo 2022-2023.

Lo scrivente, in base ai documenti rilasciati dall'organo amministrativo e dalla valutazione complessiva delle attività svolte negli esercizi precedenti, ritiene congrui e fattibili i valori espressi nel bilancio d'esercizio 2022-2023.

Si espone di seguito il calcolo effettuato per individuare l'utile netto del periodo 2022/2023:

	2022	2023	MEDIA
Utile netto	1.629.108	1.722.224	**1.675.666**

PATRIMONIO RETTIFICATO (K)

Ai fini dell'applicazione del metodo misto patrimoniale – reddituale, si necessità di individuare il valore del patrimonio della società a valori correnti. Lo scrivente ritiene opportuno, in questa sede, di considerare a titolo prudenziale i valori espressi dal bilancio di verifica al 31.10.2024

A tal fine, si rileva che la società ha consegnato allo scrivente una perizia di valutazione dei beni immobili di proprietà della suddetta società. I valori espressi nella perizia immobiliare sono in linea con quanto indicato nel bilancio di verifica del 2024.

Patrimonio sociale al 31.10.2024 (Attivo – Passivo) = 40.858.911

TASSO DI VALUTAZIONE NORMALE

Il tasso di valutazione normale consiste nel rendimento che un investitore stima di percepire, tenendo in considerazione il rischio legato all'impresa, al settore di riferimento. Nel caso che ci interessa, trattandosi di attività turistica e caratterizzata dall'utilizzo anche di beni di natura demaniale, lo scrivente ritiene opportuno considerare a titolo prudenziale il tasso rischi paese (Italia) e individuato nel 8,33%[1]

Il suddetto tasso viene applicato al patrimonio netto rettificato al fine di individuare l'esistenza, nel caso specifico, di un avviamento positivo / negativo

TASSO DI VALUTAZIONE FINANZIARIO

[1] Fonte: Damodaran On Line, luglio 2023).

Il tasso di valutazione finanziario consiste nel tasso privo di rischio, al fine di attualizzare il valore dell'avviamento, in base al periodo di riferimento considerato.

Nel caso che ci interessa, lo scrivente ha considerato quale periodo di attualizzazione un periodo di 3 anni. Per quanto riguarda il tasso privo di rischio, lo scrivente ha considerato il rendimento del BTP a 5 anni pari al 2,95% che al netto degli oneri fiscali è pari ad € 2,58%

CALCOLO VALORE ECONOMICO METODO MISTO (W)

Valori patrimoniali (K)	40.858.911	
Tasso di valutazione finanziario	2,58%	BTP 5Y
Coefficiente di attualizzazione - rendita temporanea 3 anni	2,85	
Tasso di valutazione normale	8,33%	

Avviamento = (1.675.666 – (40.858.911*8,33%))*2,85 =

- 4.927.121 (avviamento negativo)

Valore Economico = 40.858.911 – 4.927.121 = **35.931.790**

Pertanto, il valore del capitale economico della società **"MARINA DI STABIA S.P.A."** è stimato in

Euro 35.931.790

7. CONCLUSIONI

Alla data di riferimento della presente perizia (31/10/2024) il valore economico complessivo della società MARINA DI STABIA S.P.A. è pari ad € 35.931.790

Pertanto, poiché l'incarico conferito è quello di stimare il valore delle azioni possedute dal sig. [redacted] (4,72% del capitale sociale), il sottoscritto valuta la suddetta partecipazione, applicando uno sconto del 10% trattandosi di partecipazione di minoranza, in

Euro 1.526.382

(Euro unmilionecinquecentoventiseimilatrecentottantadue/00)[2]

La presente perizia di stima è stata redatta con scienza, coscienza ed in piena indipendenza di giudizio.

Gragnano, 19.03.2025

Il Perito
(dott. Carfora Francesco)

FRANCESCO
CARFORA
19.03.2025
17:13:13
GMT+01:00

[2] Il valore è cosi individuato: (€ 35.931.790 * 4,72%) = € 1.695.981
€ 1.695.981 – 10% (sconto partecipazione minoranza) = € 1.526.382

Allegati:

- Visura camerale storica Maria di Stabia Spa
- Bilancio di verifica al 31.10.2024
- Bilancio d'esercizio 2023;
- Bilancio d'esercizio 2022;
- Bilancio d'esercizio 2021
- Rendimento BTP 5 anni;
- Perizia valutazione beni immobili;

BILANCIO 4 SEZIONI dal al 31/10/2024 **ESERCIZIO 2024**

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITA'

Conto	Part.	Descrizione	Saldo finale
213		**ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATER**	**151.507,38**
213.02		Costi pubblicita'	55.200,00
213.06		Software capitalizzato	87.215,68
213.09		Altre immobilizzazioni immateriali	9.091,70
231		**TERRENI E FABBRICATI**	**36.894.674,37**
231.01		Terreni da costruzione	3.705.956,14
231.04		Fabbricati industriali	33.188.718,23
232		**IMPIANTI E MACCHINARI**	**9.915.006,53**
232.01		Impianti generici	1.912.857,10
232.02		Impianti specifici	7.539.288,55
232.04		Macchinari specifici	92.218,57
232.09		impianti di cucina	370.642,31
233		**ATTREZZATURE INDUSTRIALI E CO**	**2.425.755,50**
233.01		Attrezzatura varia e minuta	66.461,26
233.02		Mobili ed arredi	1.579.389,50
233.03		Macchine e mobili d'ufficio	28.865,90
233.04		Computers e macchine elettroniche	149.219,06
233.05		Attrezzature diverse	404.703,19
233.06		Biancheria	35.615,96
233.07		attrezz.ristorante	750,00
233.08		attrezzature rist. e cucina	160.750,63
237		**IMMOBILIZZ.NI MAT.LI IN CORSO E**	**5.285.503,47**
237.05		Immobilizzazioni materiali in corso	4.539.247,44
237.06		acconti su immobilizzazioni materiali	746.256,03
239		**ALTRI BENI MATERIALI**	**67.383.356,21**
239.01		Costruzioni leggere	1.764.352,74
239.03		Automezzi	37.020,25
239.09		Altri beni materiali	233.157,04
239.11		beni gratuitamente devolvibili	65.348.826,18
251		**PARTECIPAZIONI IMMOBILIZZATE**	**1.000,00**
251.02		Partecip. Consorzio Stabia Water Fro	1.000,00
321		**FATTURE DA EMETTERE**	**433.443,13**
321.01		Fatture da emettere a clienti x ormegg	183.443,13
321.15		Fatture da emettere non su ormeggi	250.000,00
331		**RATEI E RISCONTI ATTIVI**	**60.830,05**
331.05		Risconti attivi	60.830,05
399		**CREDITI VERSO SOCIETA' COLLEG**	**1.707.197,08**
399.03		crediti da controllanti	1.707.197,08
411		**CLIENTI**	**1.340.911,50**
411.01		CLIENTI	1.340.911,50
418		**ALTRI CREDITI**	**305.648,36**
418.03		Credito IMU	47.335,36
418.27		Crediti diversi	200.000,00
418.28		Crediti per imposte anticipate	58.313,00
421		**ANTICIPI A FORNITORI**	**169.980,06**
421.02		Anticipi per acq.immobilizzazioni mate	157.441,41
421.07		Anticipi a fornitori	5.406,85
421.09		Anticipi a professionisti con r.a.	7.131,80
425		**CREDITI VERSO IL PERSONALE**	**8.523,40**
425.01		Anticipi di retribuzioni	6.473,40
425.04		Prestiti a dipendenti	2.050,00
429		**CREDITI VARI**	**6.466,20**

PASSIVITA'

Conto	Part.	Descrizione	Saldo finale
111		**CAPITALE E RISERVE**	**11.017.360,34**
111.01		Capitale sociale	9.534.837,50
111.05		Riserva legale	1.482.522,84
115		**RISULTATI PORTATI A NUOVO**	**27.909.607,62**
115.01		Utile portato a nuovo	27.909.607,62
137		**FONDO T.F.R.**	**376.579,08**
137.01		Fondo T.F.R.	376.579,08
157		**MUTUI E FINANZIAMENTI**	**26.470.293,99**
157.51		Kerdos -ex Intesa- accordo fin.rio 201	6.513.637,42
157.52		Eudaimonia -ex BCP- accordo fin.rio 2	3.866.644,31
157.53		Banca Ifis accordo fin.rio 2019	5.917.770,09
157.54		AMCO - ex MPS- accordo fin.rio 2019	9.423.327,17
157.61		Esposizione ulteriore AMCO SpA	649.915,00
157.62		Esposizione ulteriore B.Intesa	99.000,00
280		**FONDI AMMORTAMENTO IMMOBIL.**	**139.651,95**
280.05		Fondo ammortamento costi pubblicita'	55.200,00
280.09		Fondo ammortamento software capita	82.471,77
280.13		F.do amm.to altre immobil.immateriali	1.980,18
281		**FONDI AMMORTAMENTO FABBRIC/**	**7.098.378,14**
281.04		Fondo ammortamento fabbr.ti industri	7.098.378,14
282		**FONDI AMMORTAMENTO IMPIANTI**	**8.876.436,93**
282.01		Fondo ammortamento impianti generi	1.602.762,66
282.02		Fondo ammortamento impianti specifi	7.018.105,37
282.04		Fondo ammortamento macchinari spe	14.750,00
282.09		fondo ammortamento impianti cucina	240.818,90
283		**FONDI AMMORT.ATTREZZ.INDUSTR**	**2.232.103,45**
283.01		F.do ammortamento attrezz.varia e mi	61.708,58
283.02		Fondo ammortamento mobili e arredi	1.516.070,79
283.03		Fondo amm.to macchine e mobili x uf	28.865,90
283.04		Fondo amm.to computers e macc.elet	121.778,85
283.05		Fondo ammortamento attrezzature div	319.227,11
283.06		Fondo ammortamento biancheria	35.615,96
283.08		Fondo ammortamento attr. cucina- ris	148.836,26
289		**FONDI AMMORTAMENTO ALTRI BE**	**16.505.592,71**
289.01		Fondo ammortamento costruzioni legg	1.451.591,61
289.03		Fondo ammortamento automezzi	28.320,25
289.09		Fondo ammortamento altri beni materi	97.867,77
289.11		f.do amm.to beni gratuitam devolvibili	14.927.813,08
292		**FONDI SVAL.IMMOBILIZZAZIONI MA**	**420.000,00**
292.40		F.di svalutazione beni grat. devolvibili	420.000,00
333		**RATEI E RISCONTI PASSIVI**	**26.163.706,90**
333.05		Risconti passivi su ormeggi	2.049.174,87
333.07		Risconti passivi pluriennali	24.110.685,41
333.12		risconti passivi diversi	3.846,62
451		**FORNITORI**	**3.319.136,93**
451.01		FORNITORI	3.319.136,93
461		**ENTI PREVIDENZIALI**	**64.051,98**
461.01		Inps ctr prev.li	32.416,00
461.15		debiti v/s enti x ferie non godute e 13/	31.635,98
463		**DEBITI VERSO IL PERSONALE**	**187.158,36**
463.01		Personale c/retribuzioni	58.046,09
463.07		debiti x ferie da godere	129.112,27

SEGUE

BILANCIO 4 SEZIONI dal al 31/10/2024 **ESERCIZIO 2024**

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITA'

Conto	Part.	Descrizione	Saldo finale
429.02		Depositi cauzionali vari	6.466,20
461		**ENTI PREVIDENZIALI**	**11.764,01**
461.02		Inail	11.764,01
533		**ERARIO C/SOSTITUTO D'IMPOSTA**	**1.311,77**
533.05		Bonus trattamento integrativo	1.311,77
535		**ERARIO C/RIT. SUBITE E CREDITI D**	**1.721,66**
535.10		Credito imposta 4.0	1.721,66
537		**ERARIO C/IMPOSTE**	**231.824,01**
537.01		Erario c/IRES	144.224,84
537.06		Erario c/Irap	84.222,28
537.15		Credito imposta L. 160/2019 - 178/202	3.376,89
571		**BANCHE C/C**	**9.719.339,03**
571.04		Deposito vincolato Banca Stabiese	4.575.629,75
571.47		MPS cc 6074.35	243.334,50
571.52		Banca Intesa c.c. 12640	4.900.374,78
581		**CASSA**	**133.095,60**
581.01		Cassa assegni	83.950,00
581.03		Cassa contanti	32.466,18
581.05		Cassa Lotterie	10.400,00
581.07		Cassa ricariche telefoniche	436,00
581.08		incassi stazione rifornimento	2.680,90
581.09		Cassa contanti centro sportivo	440,00
581.11		pos stazione da incassare	1.652,52
581.22		pos ristorazione da incassare	980,00
581.25		pos parcheggio	90,00
		Totale Attivita'	**136.188.859,32**

PASSIVITA'

Conto	Part.	Descrizione	Saldo finale
469		**DEBITI VARI**	**2.858.836,03**
469.01		Anticipi da clienti	36.355,95
469.02		Debiti diversi	104,00
469.05		Depositi cauzionali ricevuti	64.572,73
469.06		Debiti v/Lottomatica	8.400,00
469.07		Sindacati c/ritenute	1.667,57
469.09		Debiti per rateizzo cartella esattoriale	37.643,89
469.15		Debiti verso amministratori	195.160,00
469.17		Trattenute stipendi pignor/cessioni 5°	4.620,00
469.29		Ente bilaterale Regione Cammpania	521,06
469.30		Ratei 14° mensilità	13.645,87
469.66		Debiti canoni concessioni demaniali	2.496.144,96
471		**DEBITI TRIBUTARI**	**526.630,44**
471.02		Fondo imposta ires	71.550,20
471.05		F.do imposte i.r.a.p.	16.037,24
471.14		debiti x tributi locali	439.043,00
491		**FONDI SVALUTAZIONE CREDITI**	**9.485,39**
491.01		Fondo svalut.crediti verso clienti	9.485,39
531		**ERARIO C/IVA**	**52.492,34**
531.06		Erario c/liquidazione Iva	52.492,34
533		**ERARIO C/SOSTITUTO D'IMPOSTA**	**29.412,71**
533.01		Erario c/rit. su redditi lav.dipendente	20.963,58
533.03		Erario c/rit.su redditi lav. autonomo	5.806,01
533.04		Erario c.to 1012 dipendenti	418,76
533.06		Erario c.to add.irpef regionale	1.555,81
533.08		Erario c.to add. irpef comunale	668,55
		Totale Passivita'	**134.256.915,29**
		Utile del periodo	**1.931.944,03**
		Totale a pareggio	**136.188.859,32**

SEGUE

BILANCIO 4 SEZIONI dal al 31/10/2024 **ESERCIZIO 2024**

CONTO ECONOMICO

COSTI **RICAVI**

Conto	Part.	Descrizione	Saldo finale	Conto	Part.	Descrizione	Saldo finale
711		**ACQUISTO BENI PER LA PRODUZION**	**687.719,04**	**611**		**VENDITE PRODOTTI FINITI E MERCI**	**8.931.058,07**
711.03		Acquisti materiali di consumo	120,40	611.06		Corrispettivi Sky bar	33.647,52
711.17		acquisti tabacchi	103.305,00	611.08		ricavi capt.corner	751.127,48
711.36		acquisti m.p. Y.C.	273.637,47	611.10		bar Yacth Club	130.244,90
711.37		mat.cons.Y.C.	46.008,90	611.11		ristorante Yacth Club	795.607,54
711.51		acquisti m.p. C.C.	243.922,33	611.18		Vendite tabacchi	98.000,00
711.52		mat. cons. C.C.	20.724,94	611.19		Vendita carburanti e lubrificanti	7.122.430,63
715		**ACQUISTI BENI DESTINATI ALLA VEN**	**6.325.745,60**	**615**		**RICAVI ACCESSORI DI VENDITA**	**402,40**
715.15		carburanti da rivendere	6.325.745,60	615.05		Rivalsa spese	402,40
717		**ACQUISTI DIVERSI**	**250.840,12**	**617**		**RICAVI DA PRESTAZIONI**	**5.541.399,42**
717.03		materiali di consumo	41.396,41	617.07		Provvigioni attive	2.181,50
717.06		materiali x manutenzioni e riparazioni	208.049,50	617.21		aggi rivendita tabacchi	10.330,50
717.07		acquisti di cancelleria	1.394,21	617.23		Aggio x lotteria	5.236,00
719		**VARIAZIONI RIMANENZ.MERCI E PRO**	**95.049,78**	617.24		Aggi da ricariche telefoniche	64,49
719.01		Variaz.rim.mat.prime,sussid.e di consun	26.271,78	617.25		forniture d'acqua	38.683,38
719.07		variazione merci	68.778,00	617.30		Ricavi diversi	3.327,05
721		**COSTI PER UTENZE**	**861.287,98**	617.37		Ricavi parcheggio	118.059,67
721.02		Energia elettrica	583.032,66	617.39		Ricavi centro sportivo	4.526,25
721.04		Spese telefoniche ordinarie	21.208,79	617.43		Ricariche card consumi	142.458,66
721.06		Gas	8.014,25	617.45		contratti d'ormeggio	3.200.870,32
721.07		Acqua potabile	246.293,59	617.47		transiti	1.468.298,63
721.09		canoni radiotelevisivi	2.738,69	617.49		contratti periodi fuori sosta	22.727,27
723		**COSTI DI TRASPORTO E INTERMEDIA**	**168.598,56**	617.53		rimozione rifiuti	92.838,20
723.07		Provvigioni passive	168.598,56	617.54		fornitura di energia	294.940,49
725		**MANUTENZIONI**	**256.775,85**	617.56		servizi di lavanderia	404,91
725.03		Manutenz. impianti e macchinari	32.831,34	617.60		servizi diversi	136.452,10
725.04		Manutenzione attrezzature	39.933,94	**641**		**RICAVI DA GESTIONI NON SPECIFICH**	**114.599,99**
725.05		Manutenzione automezzi	6.596,74	641.04		Fitti attivi	114.599,99
725.12		Manutenzione altri beni materiali	177.413,83	**643**		**PROVENTI DIVERSI**	**30.103,63**
727		**LOCAZIONI E CANONI**	**53.985,36**	643.03		Arrotondamenti attivi	5.181,61
727.05		Canoni diversi	189,00	643.09		Altri proventi	654,55
727.08		noleggio attrezzature	44.877,37	643.23		sopravvenienze attive ordinarie	11.767,47
727.09		Canoni di manutenzione	8.918,99	643.26		Contributo assunzione Regione Campar	12.500,00
731		**COSTI PERSONALE DIPENDENTE**	**1.490.739,89**				
731.01		Retribuzioni lorde	1.221.986,68				
731.02		Oneri per contributi INPS	249.459,64				
731.10		Ente bilaterale Regione Campania	2.443,57				
731.14		Stage / tirocini	16.850,00				
732		**COSTI DIVERSI PERSONALE DIPENDI**	**5.782,66**				
732.09		Altri costi per il personale	5.782,66				
735		**COSTI CONSULENZE A PROFESSION**	**245.236,52**				
735.01		Consulenze tecniche	196.651,33				
735.03		Consulenze legali e notarili	19.100,51				
735.04		consulenze assicurative	21.249,55				
735.08		Rimborsi spese	347,00				
735.09		Contributi 4% Cassa Previdenza	7.888,13				
736		**COSTI PER SERVIZI**	**434.599,04**				
736.01		Prestazioni di servizi	77.065,50				
736.02		Elaborazione dati	144.000,00				
736.05		Assistenza tecnica	21.901,33				
736.06		spese x servizi taxi	31.215,17				
736.09		Lavaggio Biancheria	45.184,10				
736.11		ristoranti e alberghi	2.372,29				

SEGUE

BILANCIO 4 SEZIONI dal al 31/10/2024 **ESERCIZIO 2024**

CONTO ECONOMICO

COSTI **RICAVI**

Conto	Part.	Descrizione	Saldo finale	Conto	Part.	Descrizione	Saldo finale
736.15		compenso società di revisione	2.450,00				
736.19		servizi di derattizzazione	6.460,00				
736.20		servizi web/internet	47.789,96				
736.21		piccoli rimborsi spese	124,20				
736.23		servizi musicali	400,00				
736.25		servizi smaltimento rifiuti	55.260,00				
736.27		servizi doganali	376,49				
741		**SPESE COMMERCIALI**	**116.329,75**				
741.02		Spese di pubblicita'	108.824,55				
741.03		Spese di viaggio e trasferte	375,00				
741.07		Spese di rappresentanza	7.130,20				
742		**SPESE AMMINISTRATIVE**	**4.176,48**				
742.03		Postali	2.615,46				
742.04		Spese di amministrazione varie	1.561,02				
743		**SPESE GENERALI**	**393.837,25**				
743.01		Assicurazioni	150.583,26				
743.02		Vigilanza	220.920,25				
743.04		Valori bollati e concessioni governative	2.059,20				
743.05		Vidimazioni-certificati-pratiche cciaa	115,50				
743.06		Contributi associativi	7.757,84				
743.09		Spese generali varie	2,00				
743.19		S.i.a.e.	5.558,70				
743.21		Indumenti da lavoro	6.840,50				
744		**ESERCIZIO AUTOVETTURE**	**345,09**				
744.03		Premi di assicurazione autovetture	345,09				
745		**ESERCIZIO AUTOMEZZI**	**3.300,68**				
745.03		Premi di assicurazione automezzi	3.300,68				
746		**ONERI TRIBUTARI**	**63.426,72**				
746.05		Tassa c.c.i.a.a.	948,78				
746.06		Tosap	20.295,00				
746.07		Imu	14.101,00				
746.14		Concessioni Governative	5.756,27				
746.16		Imposte di bollo	234,70				
746.17		Tassa rifiuti	12.751,00				
746.20		Imposta di pubblicita'	19,00				
746.25		Tassa annuale vid.libri sociali	516,46				
746.27		altre tasse-imposte	8.804,51				
747		**ALTRI COSTI DI ESERCIZIO**	**31.519,22**				
747.02		Arrotondamenti passivi	4.087,07				
747.03		Perdite su crediti	60,97				
747.05		Spese e perdite indeducibili	16.638,63				
747.14		interessi e sanzioni su ravv.operoso	10.732,55				
748		**ONERI STRAORDINARI**	**218.769,00**				
748.27		sopravvenienze pass. ordinarie	218.769,00				
761		**ONERI FINANZIARI VERSO BANCHE**	**91.701,87**				
761.05		Commissioni e spese bancarie	3.054,64				
761.06		commissioni agency fee	35.000,00				
761.08		Spese gestione p.o.s.	53.647,23				
763		**ONERI FINANZIARI DIVERSI**	**885.853,02**				
763.03		Interessi passivi su mutui	885.813,73				
763.09		Oneri finanziari diversi	39,29				
		Totale Costi	**12.685.619,48**			**Totale Ricavi**	**14.617.563,51**
		Utile del periodo	**1.931.944,03**				

SEGUE

BILANCIO 4 SEZIONI dal al 31/10/2024 **ESERCIZIO 2024**

CONTO ECONOMICO

COSTI **RICAVI**

Conto	Part.	Descrizione	Saldo finale	Conto	Part.	Descrizione	Saldo finale
		Totale a pareggio	**14.617.563,51**				

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2023

MARINA DI STABIA S.P.A.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: CASTELLAMMARE DI STABIA
NA VIA A. DE GASPERI 313
Codice fiscale: 04181920630
Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI

Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL 2
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA 49
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE 54
Capitolo 4 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE 62
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI 67

MARINA DI STABIA SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Dati anagrafici	
Sede in	VIA A. DE GASPERI 313 CASTELLAMMARE DI STABIA NA
Codice Fiscale	04181920630
Numero Rea	NA 351924
P.I.	03598141210
Capitale Sociale Euro	9534837.5 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	522209
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	4.744	3.924
7) altre	7.112	7.442
Totale immobilizzazioni immateriali	11.856	11.366
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	29.796.296	30.271.079
2) impianti e macchinario	869.186	664.172
3) attrezzature industriali e commerciali	101.704	100.631
4) altri beni	50.322.893	51.268.037
5) immobilizzazioni in corso e acconti	4.576.220	4.233.247
Totale immobilizzazioni materiali	85.666.299	86.537.166
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate	1.000	-
Totale partecipazioni	1.000	-
Totale immobilizzazioni finanziarie	1.000	-
Totale immobilizzazioni (B)	85.679.155	86.548.532
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	26.272	47.313
4) prodotti finiti e merci	68.778	50.522
Totale rimanenze	95.050	97.835
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.778.641	1.374.839
esigibili oltre l'esercizio successivo	250.000	500.000
Totale crediti verso clienti	2.028.641	1.874.839
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.657.197	1.681.236
Totale crediti verso controllanti	1.657.197	1.681.236
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	388.508	463.069
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.287	27.966
Totale crediti tributari	391.795	491.035
5-ter) imposte anticipate	58.313	31.275
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	277.684	388.432
esigibili oltre l'esercizio successivo	33.234	-
Totale crediti verso altri	310.918	388.432
Totale crediti	4.446.864	4.466.817
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	7.112.059	5.082.245
2) assegni	2.500	2.500
3) danaro e valori in cassa	49.635	32.175

Totale disponibilità liquide	7.164.194	5.116.920
Totale attivo circolante (C)	11.706.108	9.681.572
D) Ratei e risconti	15.209	68.288
Totale attivo	97.400.472	96.298.392
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	9.534.838	9.534.838
IV - Riserva legale	1.396.412	1.314.956
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	(1)	(1)
Totale altre riserve	(1)	(1)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	26.273.495	24.725.842
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.722.224	1.629.108
Totale patrimonio netto	38.926.968	37.204.743
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	411.279	361.033
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	332.524	323.707
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.750.506	6.083.030
Totale debiti verso banche	6.083.030	6.406.737
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.112.783	1.083.225
esigibili oltre l'esercizio successivo	19.992.768	21.105.600
Totale debiti verso altri finanziatori	21.105.551	22.188.825
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.259	450
Totale acconti	9.259	450
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	616.313	877.971
Totale debiti verso fornitori	616.313	877.971
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.009.089	841.522
Totale debiti tributari	1.009.089	841.522
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	65.758	63.775
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	65.758	63.775
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.977.252	2.805.930
esigibili oltre l'esercizio successivo	32.266	64.083
Totale altri debiti	3.009.518	2.870.013
Totale debiti	31.898.518	33.249.293
E) Ratei e risconti	26.163.707	25.483.323
Totale passivo	97.400.472	96.298.392

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	17.489.451	18.114.505
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	523.058	576.271
altri	1.186.950	291.854
Totale altri ricavi e proventi	1.710.008	868.125
Totale valore della produzione	19.199.459	18.982.630
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	8.072.537	8.844.600
7) per servizi	3.024.395	3.701.077
8) per godimento di beni di terzi	649.951	493.974
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.351.479	1.139.152
b) oneri sociali	274.824	240.930
c) trattamento di fine rapporto	83.440	95.544
e) altri costi	21.446	4.903
Totale costi per il personale	1.731.189	1.480.529
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.182	2.748
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.555.552	1.521.065
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	12.193
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.558.734	1.536.006
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	2.785	8.515
14) oneri diversi di gestione	308.040	176.442
Totale costi della produzione	15.347.631	16.241.143
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	3.851.828	2.741.487
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	28.196	3.583
Totale proventi diversi dai precedenti	28.196	3.583
Totale altri proventi finanziari	28.196	3.583
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.689.554	846.024
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.689.554	846.024
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(1.661.358)	(842.441)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	-	500
Totale svalutazioni	-	500
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	-	(500)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	2.190.470	1.898.546
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	495.284	266.501
imposte relative a esercizi precedenti	4.598	6.092
imposte differite e anticipate	(31.636)	(3.155)

Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	468.246	269.438
21) Utile (perdita) dell'esercizio	1.722.224	1.629.108

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2023	31-12-2022
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.722.224	1.629.108
Imposte sul reddito	468.246	269.438
Interessi passivi/(attivi)	1.661.358	842.441
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	3.851.828	2.740.987
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	83.440	95.544
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.558.734	1.523.813
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	-	946.866
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(18.230)	-
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.623.944	2.566.223
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	5.475.772	5.307.210
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	2.785	8.515
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(153.802)	285.067
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(261.658)	182.594
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	53.079	(40.729)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	680.384	141.116
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	509.850	(222.431)
Totale variazioni del capitale circolante netto	830.638	354.132
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	6.306.410	5.661.342
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(1.661.358)	(842.441)
(Imposte sul reddito pagate)	(468.246)	(269.438)
(Utilizzo dei fondi)	(33.194)	(20.718)
Altri incassi/(pagamenti)	-	1.298
Totale altre rettifiche	(2.162.798)	(1.131.299)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	4.143.612	4.530.043
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(685.456)	(266.018)
Disinvestimenti	772	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(3.673)	-
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(1.000)	(900)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(689.357)	(266.918)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	8.817	(946.366)
(Rimborso finanziamenti)	(1.415.798)	(1.369.122)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.406.981)	(2.315.488)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	2.047.274	1.947.637
Disponibilità liquide a inizio esercizio		

Depositi bancari e postali	5.082.245	3.133.388
Assegni	2.500	-
Danaro e valori in cassa	32.175	35.895
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	5.116.920	3.169.283
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	7.112.059	5.082.245
Assegni	2.500	2.500
Danaro e valori in cassa	49.635	32.175
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	7.164.194	5.116.920

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

La societ ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessit nel corso dell'esercizio nonch i relativi impieghi.

In merito al metodo utilizzato si specifica che la stessa ha adottato, secondo la previsione dell'OIC 10, il metodo indiretto in base al quale il flusso di liquidit ricostruito rettificando il risultato di esercizio delle componenti non monetarie.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

Nota integrativa, parte iniziale

Signori azionisti, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2023 che presenta un utile di periodo di euro 1.722.224.

Marina di Stabia S.p.a. (la "Societ") non di fatto sottoposta ad attivit di Direzione e Coordinamento da parte di altri soggetti; si precisa tuttavia, che controllata di diritto dalla C.M.C. Cantieri Meridionali Castellammare S.p.A..

Circa l'attivit svolta nel corso dell'esercizio 2023, nonch di una pi accurata descrizione degli eventi avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio e non impattanti sul presente bilancio, si rinvia alla relazione sulla gestione.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali cos come pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilit; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Societ ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile, mentre il rendiconto finanziario stato redatto ai sensi dell'art. 2425-ter.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Criteri di valutazione

Premessa

Al 31 dicembre 2023 il bilancio, redatto in conformit ai criteri di funzionamento, evidenzia un utile di esercizio di euro 1.722.224.

Continuit aziendale

In data 3 aprile 2014 fu stipulato un accordo finanziario tra la Societ ed il ceto bancario in attuazione del piano di risanamento dell'esposizione debitoria, redatto ai sensi e per gli effetti ex art.67 LF ed approvato in data 1 aprile 2014 dal Consiglio di Amministrazione della Marina di Stabia SpA, che prevedeva il riscadenzamento della debitoria nei confronti del ceto bancario. Con il suddetto accordo la Societ si impegnava a rimborsare, secondo un piano di rientro minimo definito su base annuale dal parametro finanziario "minimum sales covenant", e anche con i proventi derivanti da un piano di locazione a lungo termine dei posti barca, una quota minima annuale del debito, ossia 3,5 milioni di euro nel 2015, 5 milioni di euro nel 2016, 15,6 milioni di euro nel 2017 e 18,5 milioni di euro nel 2018, oltre la restituzione di quote capitale e la corresponsione degli interessi sulle altre linee previste dall'accordo finanziario. La Societ, non avendo realizzato le locazioni a lungo termine previsto dall'accordo a causa della crisi di mercato, non aveva potuto disporre, negli esercizi precedenti, delle risorse sufficienti al soddisfacimento del debito oggetto dell'accordo. La Societ, tuttavia, aveva fatto stimare i propri assets aziendali da professionisti esperti del settore ed aveva previsto, in considerazione del valore degli stessi e delle iniziative di marketing tese all'implementazione del fatturato, una felice conclusione delle trattative per il riequilibrio della suddetta situazione finanziaria predisponendo, conseguentemente, i bilanci precedenti secondo i criteri di continuit aziendale e mantenendo la classificazione del residuo debito nei confronti delle banche come previsto dal sopra citato Accordo.

In seguito alla predisposizione del piano industriale 2018-2021 e della correlata manovra finanziaria a sostegno dello stesso, corredato da attestazione ai sensi dell'art. 67, terzo comma d), della legge fallimentare, a firma Dott. Alberto Tron, con atto Notaio Roberto Chiari in Napoli, fu siglato l'Accordo Finanziario in attuazione del suddetto Piano di Risanamento tra la Societ e gli Istituti Bancari creditori.

Tutto quanto sopra premesso, il Piano fondava il risanamento dell'esposizione debitoria e il raggiungimento di un equilibrio economico-finanziario, sulle principali linee strategiche definite dal Business Plan allegato all'Accordo Finanziario di cui si detto:

1. Ricavi previsti dal budget al 31.12.2021	euro	12.192.000
Ricavi conseguiti al 31.12.2021	euro	12.165.847
Ricavi conseguiti al 31.12.2022	euro	18.982.630
Ricavi conseguiti al 31.12.2023	euro	19.199.459
2. EBIT previsto dal budget al 31.12.2021	euro	1.053.000
EBIT al 31.12.2021	euro	1.240.327
EBIT al 31.12.2022	euro	2.744.570
EBIT al 31.12.2023	euro	3.851.828
3. EBITDA previsto dal budget al 31.12.2021	Euro	2.831.000
EBITDA al 31.12.2021	euro	2.731.628
EBITDA al 31.12.2022	euro	4.277.493
EBITDA al 31.12.2023	euro	5.410.562
4. Risultato di esercizio previsto dal budget al 31.12.2021	Euro	93.000
Utile di esercizio al 31.12.2021	euro	334.845
Utile di esercizio al 31.12.2022	euro	1.629.108
Utile di esercizio al 31.12.2023	euro	1.722.224

I dati rappresentati nella sopra riportata tabella, dimostrano non solo che sono stati raggiunti, gi nell'esercizio 2021, tutti gli obiettivi previsti dal Piano di Risanamento in attuazione degli impegni previsti dall'accordo Finanziario sottoscritto in data 25 giugno 2019, ma anche che, nel corso dell'esercizio 2023, in continuit con lo scorso anno, si stabilizzato l'equilibrio economico-finanziario della societ raggiungendo delle performance economiche assolutamente soddisfacenti.

Come si evince anche dalla relazione sulla gestione, gli altri ricavi connessi agli ormeggi, fatta eccezione quelli relativi alla vendita carburanti, hanno avuto complessivamente buoni risultati rispetto al 2022:

Ricavi accessori agli ormeggi + 20,97 %

Ricavi vendita carburanti - 13,77 %

Ricavi derivanti dall'attivit di ristorazione + 1,37 %

Ricavi derivanti dal pagamento parcheggio per ospiti + 11,66 %

Rimangono in esistenza i pegni e le ipoteche previsti dall'Accordo sottoscritto in data 25 giugno 2019.

A seguito di ulteriori accordi tra la Societ e la Banca Intesa San Paolo, avvenuti successivamente alla firma dell'Accordo, la Marina di Stabia ha riconosciuto un maggior debito nei confronti del suddetto Istituto Bancario per Euro 99.000 il cui pagamento avverr successivamente al 31 dicembre 2038 e soltanto in presenza di excess cash, salvo eventuali diverse modalit da concordarsi oltre il suddetto termine.

Con modifica del suddetto Accordo, in data 9/9/2019, il Monte Paschi di Siena riconobbe un minor credito nei confronti della Marina di Stabia di euro 52.043 rettificando l'importo residuo da ammortizzare.

Pertanto, sempre in maniera tabellare, si espongono le diverse posizioni debitorie nei confronti del Ceto Bancario e degli Istituti Finanziari al 31 dicembre 2023:

totale esposizioni	AMCO ex mps	Kerdos ex b. intesa	ifis	Eudaimonia ex bcp	totali
Totale residuo da ammortizzare	9.686.483	6.695.538	6.083.030	3.974.615	26.439.666
Totale mutui	**9.686.483**	**6.695.538**	**6.083.030**	**3.974.615**	**26.439.666**

	AMCO ex mps	Kerdos ex b. intesa	ifis	Eudaimonia ex bcp	totali
Debiti da postergare	649.915				649.915
Debiti da postergare		99.000			99.000
Totale da postergare	**649.915**	**99.000**	**0**	**0**	**748.915**
Totale debiti	**10.336.398**	**6.794.538**	**6.083.030**	**3.974.615**	**27.188.581**

MDS - mutui per banche - Istituti finanziari					
	Kerdos (ex b. intesa)	Eudaimonia (ex bcp)	AMCO (ex mps)	Banca Ifis	Totale
Ipotecario	6.083.030	2.194.256	8.228.552	6.083.030	22.588.868
Ipotecario	612.508	196.787	1.430.871		2.240.166
Chirografario		1.583.572	27.060		1.610.632
Totale	**6.695.538**	**3.974.615**	**9.686.483**	**6.083.030**	**26.439.666**

Si riporta la seguente tabella contenente i dettagli delle rate di ammortamento, previste dall'accordo finanziario sottoscritto nel 2019, i cui importi sono regolarmente pagati alla data di predisposizione del presente documento:

RIEPILOGO								
scadenza rata	n rata	importo rata	amm.to capitale	interessi	residuo capitale	spese	netto rata	montante pagato e/o da pagare
30/06/2019	0	0,00	0,00	0,00	30.547.955,00	0,00	0,00	0,00
31/12/2019	1	392.032,09	0,00	392.032,09	30.547.955,00	0,00	392.032,09	392.032,09
30/06/2020	2	424.701,43	0,00	424.701,43	30.547.955,00	0,00	424.701,43	816.733,52
31/12/2020	3	429.368,48	0,00	429.368,48	30.547.955,00	0,00	429.368,48	1.246.102,00
30/06/2021	4	1.082.920,06	660.552,15	422.367,91	29.887.402,85	0,00	1.082.920,06	2.329.022,05
31/12/2021	5	1.087.091,90	667.007,85	420.084,05	29.220.395,00	0,00	1.087.091,90	3.416.113,95
30/06/2022	6	1.082.920,06	678.907,51	404.012,54	28.541.487,49	0,00	1.082.920,06	4.499.034,01
31/12/2022	7	1.087.091,90	685.925,43	401.166,46	27.855.562,06	0,00	1.087.091,90	5.586.125,91
30/06/2023	8	1.082.920,06	697.778,22	385.141,83	27.157.783,83	0,00	1.082.920,06	6.669.045,96
31/12/2023	9	1.087.091,90	705.374,16	381.717,74	26.452.409,68	0,00	1.087.091,90	7.756.137,86
30/06/2024	10	1.084.309,65	716.547,68	367.761,97	25.735.862,00	0,00	1.084.309,65	8.840.447,51
31/12/2024	11	1.087.091,90	725.360,06	361.731,84	25.010.501,94	0,00	1.087.091,90	9.927.539,41
30/06/2025	12	1.082.920,06	737.115,13	345.804,93	24.273.386,81	0,00	1.082.920,06	11.010.459,46
31/12/2025	13	1.087.091,90	745.915,96	341.175,94	23.527.470,85	0,00	1.087.091,90	12.097.551,36
30/06/2026	14	1.082.920,06	757.620,09	325.299,96	22.769.850,75	0,00	1.082.920,06	13.180.471,42
31/12/2026	15	1.087.091,90	767.049,00	320.042,90	22.002.801,76	0,00	1.087.091,90	14.267.563,31
30/06/2027	16	1.082.920,06	778.700,76	304.219,29	21.224.101,00	0,00	1.082.920,06	15.350.483,37
31/12/2027	17	1.087.091,90	788.775,37	298.316,53	20.435.325,63	0,00	1.087.091,90	16.437.575,27
30/06/2028	18	1.084.309,65	800.201,86	284.107,79	19.635.123,77	0,00	1.084.309,65	17.521.884,92
31/12/2028	19	1.087.091,90	811.109,32	275.982,57	18.824.014,45	0,00	1.087.091,90	18.608.976,82
30/06/2029	20	1.082.920,06	822.651,91	260.268,14	18.001.362,53	0,00	1.082.920,06	19.691.896,87

31/12/2029	21	1.087.091,90	834.072,75	253.019,15	17.167.289,79	0,00	1.087.091,90	20.778.988,77
30/06/2030	22	1.082.920,06	845.558,43	237.361,62	16.321.731,36	0,00	1.082.920,06	21.861.908,83
31/12/2030	23	1.087.091,90	857.680,90	229.411,00	15.464.050,46	0,00	1.087.091,90	22.949.000,72
30/06/2031	24	1.082.920,06	869.108,08	213.811,98	14.594.942,38	0,00	1.082.920,06	24.031.920,78
31/12/2031	25	1.087.091,90	881.951,87	205.140,02	13.712.990,51	0,00	1.087.091,90	25.119.012,68
30/06/2032	26	1.084.309,65	893.660,99	190.648,66	12.819.329,52	0,00	1.084.309,65	26.203.322,33
31/12/2032	27	1.087.091,90	906.909,10	180.182,80	11.912.420,42	0,00	1.087.091,90	27.290.414,22
30/06/2033	28	1.082.920,06	918.214,30	164.705,76	10.994.206,12	0,00	1.082.920,06	28.373.334,28
31/12/2033	29	1.087.091,90	932.562,22	154.529,67	10.061.643,89	0,00	1.087.091,90	29.460.426,18
30/06/2034	30	1.082.920,06	943.803,85	139.116,20	9.117.840,04	0,00	1.082.920,06	30.543.346,23
31/12/2034	31	1.087.091,90	958.935,59	128.156,31	8.158.904,45	0,00	1.087.091,90	31.630.438,13
30/06/2035	32	1.082.920,06	970.111,87	112.808,19	7.188.792,58	0,00	1.082.920,06	32.713.358,19
31/12/2035	33	1.087.091,90	986.049,42	101.042,47	6.202.743,15	0,00	1.087.091,90	33.800.450,09
30/06/2036	34	1.084.309,65	998.074,29	86.235,36	5.204.668,87	0,00	1.084.309,65	34.884.759,74
31/12/2036	35	1.087.091,90	1.013.937,39	73.154,51	4.190.731,48	0,00	1.087.091,90	35.971.851,63
30/06/2037	36	1.082.920,06	1.024.977,37	57.942,68	3.165.754,11	0,00	1.082.920,06	37.054.771,69
31/12/2037	37	1.087.091,90	1.042.595,47	44.496,43	2.123.158,64	0,00	1.087.091,90	38.141.863,59
30/06/2038	38	1.082.920,06	1.053.564,44	29.355,62	1.069.594,20	0,00	1.082.920,06	39.224.783,64
31/12/2038	39	1.086.771,12	1.069.594,20	15.033,74	0,00	0,00	1.086.771,12	40.311.554,76
		40.311.554,76	**30.547.955,00**	**9.761.456,59**		**0,00**	**40.311.554,76**	

Per quanto concerne il credito iscritto in bilancio per un valore di euro 1.657.197 nei confronti della societ C.M.C. Cantieri Meridionali Castellammare, si specifica che nel corso dell'esercizio 2023 Marina di Stabia intervenuta quale terzo pagatore nell'atto di transazione tra la C.M.C. ed INTRUM societ titolare del credito vantato da banca Intesa nei confronti della C.M. C.. Con tale atto il debito di euro 68.402 stato transatto per euro 25.000. Sempre nel 2023 la C.M.C ha ceduto alla Marina di Stabia il credito vantato nei confronti del comune di Castellammare di Stabia per eccedenze di Imu versata negli anni pecedenti. Per effetto di tali movimentazioni l'importo del credito iscritto in bilancio pari ad euro 1.657.197. Per il pagamento di tale debito la C.M.C., ha dato mandato alla FRIMM S.P.A. per la vendita dell'immobile ex Mulini Nuova Daunia nello stato attuale, dopo che la mancata approvazione del PUC aveva determinato il mancato perfezionamneto della vendita dell'immobile stesso alla societ CIR.AUR..

Per quanto sopra esposto, e tenuto conto del conseguente riequilibrio patrimoniale e finanziario tra attivo circolante e passivo corrente, confermato anche nel presente esercizio, la Societ ha redatto il bilancio in esame, in maniera conforme ai precedenti, e quindi, secondo i criteri di continuit aziendale.

Si rammenta ai Signori Azionisti quanto gi segnalato nella nota integrativa all'esercizio 2018 in merito alla richiesta di agevolazioni, sottoscritta dalla Societ in data 15/03/1999, riguardante il programma di investimenti ai sensi della Legge 662 /96 art. 2 commi 203 e seguenti: Il Ministero dello Sviluppo Economico ha provveduto, attraverso la propria Commissione di Collaudo, ad effettuare in data 14 giugno 2016 il sopralluogo per il definitivo accertamento di spesa degli investimenti ammessi al contributo che, con decreto n. 29 del 25/10/2017 del R.U. del Contratto d'Area Torrese-Stabiese, a fronte di spese ammissibili pari a euro 70.357.141, stato determinato in euro 39.883.864.

Con prot. 56043 del 11/12/2017 lo stesso R.U. ha provveduto a inviare alla Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. la richiesta di erogazione, a favore della Societ, del saldo del suddetto contributo che, al netto delle anticipazioni percepite, ultima delle quali ricevuta in data 18 maggio 2016 per un importo di circa 2,7 milioni di euro, degli oneri della Commissione di verifica ministeriale, e degli interessi sulle anticipazioni, risulta pari a euro 739.504 incassati in data 1/2/2018. Conseguentemente, il risconto passivo, pari al 31 dicembre 2016 ad euro 27.851.517, era stato rideterminato, nel precedente esercizio,

sull'ammontare di euro 37.219.618, ossia riducendo l'ammontare complessivo, riconosciuto dal decreto n. 29 del 25/10/2017 del R.U. del Contratto d'Area Torrese-Stabiese indicato in precedenza, dell'importo degli interessi calcolati nell'ultima comunicazione inviata nel corso del 2017 dal R.U. del Contratto d'Area Torrese-Stabiese (prot. 56043 del 11/12/2017).
La Societ, avverso il decreto di determinazione del contributo spettante, con particolare riferimento alle modalit di calcolo dell'attualizzazione finanziaria e del tasso di interesse applicato sugli importi ricevuti a titolo di anticipazioni, ha presentato nel mese di gennaio 2018 ricorso al T.A.R. di Napoli tramite l'avv. Felice Laudadio, ricorso attualmente ancora pendente innanzi al Consiglio di Stato.

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.
In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, comma 3 del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.
Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 e all'art. 2423-bis comma 2 codice civile.
Non sono state avvalorate negli schemi di Stato Patrimoniale e di Conto Economico le voci che presentano saldo zero per l'esercizio in corso e per il precedente.
Il bilancio stato redatto in euro, arrotondando i valori contabili all'unit di euro. La quadratura dello stato patrimoniale e del conto economico dei valori decimali ripristinata iscrivendo in bilancio delle poste aventi funzione di mero riequilibrio contabile, allocate per quanto concerne lo stato patrimoniale alla voce AVI) Altre riserve, e per il conto economico alle voci A5) Altri ricavi o B14) Oneri di gestione.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attivit. Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis C.C., la rilevazione e la presentazione delle voci effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria. Si peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del codice civile.
Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto pi voci del prospetto di bilancio.

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 del codice civile.

Cambiamenti di principi contabili

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis comma 2 del codice civile.

Correzione di errori rilevanti

In relazione all'obbligo di segnalare gli errori rilevanti commessi in precedenti esercizi, si attesta che negli esercizi precedenti non sono stati commessi errori tali da dover essere corretti.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; in particolare, come anche descritto nel paragrafo relativo ai debiti verso altri finanziatori, tale debito comprende i debiti dei mutui originariamente contratti con gli istituti bancari nell'ambito dell'Accordo Finanziario ma che sono stati successivamente ceduti dagli stessi istituti in virt di operazione di cartolarizzazione ai sensi della Legge 130 ad Istituti Finanziari. Al 31 dicembre 2023 tale voce comprende le posizioni debitorie verso Eudaimonia SPV S.r.l. e Kerdos SPV S.r.l, che sono subentrati nel corso del 2022 rispettivamente a Banca di Credito Popolare di Torre del Greco e a Intesa, e verso AMCO, subentrato a MPS Capital Services nel 2021.

Criteri di valutazione applicati

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 1 del codice civile si illustrano i pi significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

Valutazione poste in valuta

La Societ, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera. Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 1

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilit futura.

Il valore delle immobilizzazioni esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle svalutazioni.

L'ammortamento stato operato in conformit al seguente piano prestabilito, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione del costo sostenuto lungo la vita utile delle immobilizzazioni in oggetto:

Voci immobilizzazioni immateriali	Coefficiente ammortamento
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	20,00%
Altre immobilizzazioni immateriali	3,63%

Il criterio di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali stato applicato con sistematicit ed in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilit di utilizzazione economica di ogni singolo bene o spesa.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, e cos come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del loro valore recuperabile.

Per i terreni, i fabbricati e le attrezzature rivenienti dal conferimento di ramo di azienda del 6 novembre 2000 da parte di C.M. C. Cantieri Meridionali Castellammare S.p.A. in Marina di Stabia S.p.A., essi sono iscritti al valore risultante da perizia di stima redatta ai sensi degli artt. 2440 e 2343 del Codice Civile.

Tutti i beni risultano esposti nell'attivo di bilancio al netto dei fondi di ammortamento

Il valore contabile dei beni, raggruppati in classi omogenee per natura ed anno di acquisizione, viene ripartito tra gli esercizi nel corso dei quali gli stessi verranno presumibilmente utilizzati. Tale procedura attuata mediante lo stanziamento sistematico a conto economico di quote di ammortamento corrispondenti a piani prestabiliti, definiti al momento in cui il bene disponibile e pronto all'uso, con riferimento alla presunta residua possibilit di utilizzo dei beni stessi. Detti piani, oggetto di verifica annuale, sono formati con riferimento al valore lordo dei beni e supponendo pari a zero il valore di realizzo al termine del processo.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali, il cui utilizzo limitato nel tempo, stato operato in conformit al seguente piano prestabilito:

Voci immobilizzazioni materiali	Aliquote %
Fabbricati	4%

Impianti generici e di cucina	12%
Macchinari specifici	15%
Impianti specifici e costruzioni leggere	10%
Attrezzature minute e di cucina	25%
Mobili e arredi	15%
Macchine e mobili d'ufficio	12%
Computers	20%
Attrezzature diverse	15%
Biancheria	40%
Altri beni	15%
Automezzi	20%
Beni gratuitamente devolvibili	1,35%

Per le immobilizzazioni acquisite nel corso dell'esercizio le suddette aliquote sono state ridotte alla met in quanto la quota di ammortamento cos ottenuta non si discosta significativamente dalla quota calcolata a partire dal momento in cui il cespite disponibile e pronto all'uso.

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 Marzo 1983, n.72, cos come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni materiali tuttora esistenti in patrimonio non stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che non stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

Immobilizzazioni in corso e acconti

La voce "immobilizzazioni materiali in corso" relativa ai costi, compresi quelli di progettazione, sostenuti alla data di chiusura dell'esercizio per le "Opere a terra" che sorgeranno su suolo non demaniale. La capitalizzazione di tali costi correlata alla realizzazione del programma di sviluppo urbanistico descritto in relazione sulla gestione.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Detta voce di bilancio relativa al versamento della quota di partecipazione al Consorzio Stabia Water Front pari ad euro 1.000.

Operazioni di locazione finanziaria

La Societ alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

Rimanenze

Materie prime, sussidiarie e di consumo

Il costo delle rimanenze di materie prime, sussidiarie e di consumo che presentano caratteristiche eterogenee e non sono tra loro scambiabili stato calcolato a costi specifici, ovvero attribuendo ai singoli beni i costi specificatamente sostenuti per gli stessi. Il valore cos determinato stato opportunamente confrontato, come esplicitamente richiesto dall'art. 2426, n. 9 del codice civile, con il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.
Dal confronto tra costo di acquisto/di produzione e valore di realizzazione desumibile dal mercato non sono emersi, per nessuno dei beni in magazzino, i presupposti per la valutazione in base al minore valore di mercato.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Per i crediti gi iscritti in bilancio prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. 139/2015 e che non hanno esaurito i loro effetti nel bilancio in esame, la Societ si avvalsa della facolt concessa dall'art. 12 comma 2 del D.lgs suddetto e pertanto, non ha applicato il criterio del costo ammortizzato. Per quelli sorti nell'esercizio e per i quali si verificata la scarsa rilevanza dell'attualizzazione, e per quelli con scadenza entro i dodici mesi, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo ottenuto tramite la rilevazione di un fondo svalutazione crediti e non al costo ammortizzato.

Disponibilit liquide

Le disponibilit liquide sono valutate con i seguenti criteri:

1. denaro, al valore nominale;
2. depositi bancari e assegni in cassa, al presumibile valore di realizzo. Nel caso specifico, il valore di realizzo coincide con il valore nominale.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a due esercizi.

Patrimonio netto

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificit dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.
L'ammontare del fondo rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Debiti

Per i debiti gi iscritti in bilancio prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. 139/2015 e che non hanno esaurito i loro effetti nel bilancio in esame, la Societ si avvalsa della facolt concessa dall'art. 12 comma 2 del D.lgs suddetto e, pertanto, non ha applicato il criterio del costo ammortizzato.

Per quelli sorti nell'esercizio e per i quali si verificata la scarsa rilevanza dell'attualizzazione e per quelli con scadenza entro i dodici mesi, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, stata mantenuta l'iscrizione secondo il loro valore nominale e non al costo ammortizzato.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a due esercizi.

Altre informazioni

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La Societ, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter del codice civile, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Nota integrativa, attivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, al 31 dicembre 2023, sono pari ad euro 11.856 (euro 11.366 alla fine del precedente esercizio).

La voce "immobilizzazioni immateriali" accoglie:

- per euro 1.806 il valore residuo del software operativo;
- per euro 2.938 il valore residuo del software gestione presenze;
- per euro 7.112 il valore residuo del sistema "qualit".

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Nella seguente tabella sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	55.200	83.543	9.092	147.835
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	55.200	79.619	1.650	136.469
Valore di bilancio	-	3.924	7.442	11.366
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	3.672	-	3.672
Ammortamento dell'esercizio	-	2.852	330	3.182
Totale variazioni	-	820	(330)	490
Valore di fine esercizio				
Costo	55.200	87.216	9.092	151.508
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	55.200	82.472	1.980	139.652
Valore di bilancio	-	4.744	7.112	11.856

Dettaglio composizione costi pluriennali

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali al 31 dicembre 2023, sono pari ad euro 85.666.299 (euro 86.537.166 alla fine del precedente esercizio).

Nella tabella che segue sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Costo	36.894.675	9.439.784	785.970	68.760.445	4.233.247	120.114.121
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.623.596	8.775.612	685.339	17.072.408	-	33.156.955
Svalutazioni	-	-	-	420.000	-	420.000
Valore di bilancio	30.271.079	664.172	100.631	51.268.037	4.233.247	86.537.166
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	-	306.119	31.762	4.603	342.973	685.457
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	280	-	492	-	772
Ammortamento dell'esercizio	474.783	100.825	30.689	949.255	-	1.555.552
Totale variazioni	(474.783)	205.014	1.073	(945.144)	342.973	(870.867)
Valore di fine esercizio						
Costo	36.894.675	9.745.623	817.732	68.764.556	4.576.220	120.798.806
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.098.379	8.876.437	716.028	18.021.663	-	34.712.507
Svalutazioni	-	-	-	420.000	-	420.000
Valore di bilancio	29.796.296	869.186	101.704	50.322.893	4.576.220	85.666.299

Di seguito si fornisce il dettaglio della precedente tabella:

terreni e fabbricati

Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Eliminaz.	Ammort.	Consist. Finale
Terreni da costruzione	3.705.956	-	3.705.956	-	-	-	-	3.705.956
Fabbricati industriali	33.188.718	-	33.188.718	-	-	-	-	33.188.718
Fondo ammortamento fabbr.ti industriali	-	-	6.623.595-	-	-	-	474.783	7.098.378-
Totale	**36.894.674**	**-**	**30.271.079**	**-**	**-**	**-**	**474.783**	**29.796.296**

impianti e macchinario

Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Eliminaz.	Ammort.	Consist. Finale
Impianti generici	1.763.796	-	1.763.796	12.170	280	-	-	1.775.686
Impianti specifici	7.244.963	-	7.244.963	262.112	-	-	-	7.507.075
Macchinari specifici	92.219	-	92.219	-	-	-	-	92.219
impianti di cucina	338.805	-	338.805	31.837	-	-	-	370.642
Fondo ammortamento impianti generici	-	-	1.562.933-	-	-	-	39.830	1.602.763-
Fondo ammortamento impianti specifici	-	-	6.976.769-	-	-	-	41.337	7.018.106-
Fondo ammortamento macchinari specifici	-	-	14.750-	-	-	-	-	14.750-
fondo ammortamento impianti cucina	-	-	221.159-	-	-	-	19.658	240.817-
Totale	**9.439.783**	**-**	**664.172**	**306.119**	**280**	**-**	**100.825**	**869.186**

attrezzature industriali e commerciali

Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Eliminaz.	Ammort.	Consist. Finale
Attrezzatura varia e minuta	61.961	-	61.961	-	-	-	-	61.961
Macchine e mobili d'ufficio	28.866	-	28.866	-	-	-	-	28.866
Computers e macchine elettroniche	126.134	-	126.134	10.811	-	-	-	136.945
Attrezzature diverse	374.647	-	374.647	20.951	-	-	-	395.598
Biancheria	35.616	-	35.616	-	-	-	-	35.616
attrezzature rist. e cucina	158.751	-	158.751	-	-	-	-	158.751
F.do ammortamento attrezz.varia e minuta	-	-	61.607-	-	-	-	101	61.708-
Fondo amm.to macchine e mobili x ufficio	-	-	28.866-	-	-	-	-	28.866-
Fondo amm.to computers e macc. elettron.	-	-	116.976-	-	-	-	4.803	121.779-
Fondo ammortamento attrezzature diverse	-	-	302.809-	-	-	-	16.418	319.227-
Fondo ammortamento biancheria	-	-	35.617-	-	-	-	-	35.617-
Fondo ammortamento attr. cucina- rist.	-	-	139.469-	-	-	-	9.367	148.836-
Totale	**785.975**	**-**	**100.631**	**31.762**	**-**	**-**	**30.689**	**101.704**

altri beni

Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Eliminaz.	Ammort.	Consist. Finale
Mobili ed arredi	1.541.940	-	1.541.940	-	-	-	-	1.541.940
Costruzioni leggere	1.724.291	-	1.724.291	-	-	-	-	1.724.291
Automezzi	28.520	-	28.520	-	-	-	-	28.520
Altri beni materiali	116.868	-	116.868	4.603	492	-	-	120.979
beni gratuitamente devolvibili	65.348.826	-	65.348.826	-	-	-	-	65.348.826
Fondo ammortamento mobili e arredi	-	-	1.506.062-	-	-	-	10.008	1.516.070-
Fondo ammortamento costruzioni leggere	-	-	1.405.177-	-	-	-	46.415	1.451.592-
Fondo ammortamento automezzi	-	-	26.927-	-	-	-	1.393	28.320-
Fondo ammortamento altri beni materiali	-	-	93.033-	-	-	-	4.834	97.867-
f.do amm.to beni gratuitam devolvibili	-	-	14.041.209-	-	-	-	886.605	14.927.814-
F.di svalutazione beni grat. devolvibili	-	-	420.000-	-	-	-	-	420.000-
Totale	**68.760.445**	**-**	**51.268.037**	**4.603**	**492**	**-**	**949.255**	**50.322.893**

immobilizzazioni in corso e acconti

Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Eliminaz.	Ammort.	Consist. Finale
Immobilizzazioni materiali in corso	4.233.247	-	4.233.247	306.000	-	-	-	4.539.247
acconti su immobilizzazioni materiali	-	-	-	123.836	86.863	-	-	36.973
Totale	**4.233.247**	**-**	**4.233.247**	**429.836**	**86.863**	**-**	**-**	**4.576.220**

La voce "terreni" accoglie:

- Per euro 967.582 il valore dei terreni rivenienti da conferimento di ramo di azienda del 6 novembre 2000 effettuato da C.M. C. Cantieri Meridionali Castellamare S.p.A. in favore della Marina di Stabia S.p.A.; come evidenziato nei criteri di valutazione i terreni sono stati iscritti sulla base del valore indicato nella perizia di stima redatta ai sensi degli artt. 2440 e 2343 del Codice Civile.

Tale valore ritenuto rappresentativo del valore di recupero dei terreni;

- Per euro 309.874 il valore del terreno su cui insiste il fabbricato facente parte del fitto di ramo di azienda concesso alla Harbour Management Srl, oggi Cantiere Navale Marina di Stabia s.r.l., con scrittura privata del 11 settembre 2006 e con efficacia a partire dal 1 gennaio 2007;
- Per euro 2.413.500 il valore del terreno su cui insistono i capannoni acquisiti nel corso dell'esercizio 2009;
- Per euro 15.000 il valore del terreno su cui insiste il fabbricato a forma di fungo.

La voce "fabbricati" relativa:

- Per euro 21.319.147 ai fabbricati che dovrebbero essere oggetto della realizzazione delle "Opere a terra"; come evidenziato nei criteri di valutazione anche tali fabbricati sono stati iscritti sulla base del valore indicato nella predetta perizia di stima redatta ai sensi degli artt. 2440 e 2343 del Codice Civile. Tale valore ritenuto comunque rappresentativo del valore di recupero degli stessi in considerazione del valore dei soli terreni sui quali detti fabbricati insistono; inoltre, il valore residuo di tali beni stato ritenuto superiore a quello contabile dalla perizia tecnica predisposta dall'Ing. Giuseppe Solimeo ed asseverata in data 03/04/2023. Tali asset, anche nel corso degli scorsi anni, sono stati oggetto di ulteriori perizie tecniche predisposte da terzi soggetti, su richiesta dell'asseveratore del piano di ristrutturazione, che hanno sempre confermato il valore residuo di tali beni superiore a quello contabile. Per tali motivi su tali beni non sono stati operati ammortamenti.

- Per euro 1.439.451 il valore residuo, al netto degli ammortamenti, dell'immobile acquisito a titolo oneroso dalla C.M.C. S.p. A. nel 2002 comprensivo dei lavori straordinari per euro 3.470.751 effettuati nel corso degli esercizi precedenti al fine di renderlo atto ad essere impiegato come officina di manutenzione. Si ricorda che nel corso dell'esercizio 2007 si inoltre provveduto, in relazione all'entrata in funzione del bene, allo scorporo dal costo di acquisto originario del valore del terreno su cui insiste il fabbricato per euro 309.874. Tale immobile insiste su suolo non demaniale, ma di propriet della Societ.

Sui predetti terreni e fabbricati iscritta ipoteca di primo grado a favore della AMCO Asset Management CompanyS.p.A. subentrata alla M.P.S. Capital Services S.p.A., della Kerdos subentrata a Banca Intesa, della Eudaimonia subentrata alla BCP e dell'istituto bancario Banca IFIS S.p.A., per complessivi euro 256.000.000. Per espressa previsione contrattuale, l'ipoteca si estende alle opere ed agli edifici costruiti e da costruire.

- Per euro 3.308.814 il valore residuo, al netto degli ammortamenti, dell'immobile acquisito a titolo oneroso dalla Cedelt SpA nel corso nel 2009. Tale importo comprensivo delle imposte di registro pari ad euro 332.000 e dell'importo dei lavori resisi necessari per l'utilizzazione come officina nautica pari ad euro 1.675.300, , che sono tuttora oggetto di ammortamento. Si inoltre provveduto allo scorporo dal costo di acquisto originario del valore del terreno su cui insiste il fabbricato per euro 2.413.500. Anche questo immobile insiste su suolo di propriet della Societ.

- Per euro 22.928 il valore residuo, al netto degli ammortamenti, del fabbricato a forma di fungo recante l'insegna "Marina di Stabia" dal cui importo stato scorporato il relativo valore attribuibile al terreno.

La voce "impianti e macchinari" riguarda essenzialmente i pontili mobili, le cabine elettriche, l'impianto di bunkeraggio e dei lavori meccanici ed elettrici sul fabbricato utilizzato come officina nautica, nonch gli impianti di cucina relativi allo "Yacht Club" entrato in funzione nell'esercizio 2010.

La voce "attrezzature industriali e commerciali" costituita dal valore residuo dei computers, di altre apparecchiature e delle attrezzature al servizio dello " Yacht Club".

La voce "altri beni materiali" accoglie prevalentemente le costruzioni leggere ed in particolare servizi igienici, chioschi per bar, controllo accessi e costruzioni leggere adibite a uffici dati in locazione alle varie agenzie.

La voce "immobilizzazioni materiali in corso" relativa ai costi, compresi quelli di progettazione, sostenuti alla data di chiusura dell'esercizio per le "Opere a terra" che sorgeranno su suolo non demaniale. La capitalizzazione di tali costi correlata alla realizzazione del programma di sviluppo urbanistico descritto in relazione sulla gestione.
Come precedentemente indicato, il complesso delle "Opere a terra" stato oggetto di perizia tecnica a firma dell'ing. Giuseppe Solimeo asseverata in data 03/04/2023 che ha attribuito allo stesso un valore di mercato superiore rispetto al complessivo valore residuo iscritto in bilancio.
La voce "beni gratuitamente devolvibili" accoglie le opere realizzate sulle aree in concessione demaniale; si ricorda che il porto turistico stato costruito in parte su area privata ed in parte su area demaniale marittima e che, al termine della concessione, tutte le opere realizzate sull'area demaniale dovranno essere trasferite all'ente concedente. Fino al 31 dicembre 2009 la durata della concessione demaniale era di 50 anni a decorrere dal 18 aprile 2000 fino al 18 aprile 2050. Nel corso dell'esercizio 2010 la Societ ha richiesto di variare la durata delle concessioni demaniali in misura proporzionale all'impegno sostenuto, prolungandone la durata di ulteriori 30 anni. La Giunta Regionale della Campania (Assessorato ai trasporti e alla Viabilit, area generale di coordinamento trasporti e viabilit, settore demanio marittimo - navigazione - porti - aeroporti - opere marittime), con atto recante numero di repertorio 405 e 406, ha concesso il prolungamento della durata della concessione demaniale sino al 31 dicembre 2080.
I beni gratuitamente devolvibili sono ammortizzati utilizzando l'aliquota pi bassa tra quella determinata sulla base della residua vita utile del bene e la durata della concessione; pertanto, l'ammortamento avviene sulla base della concessione ottantennale riguardante il suolo demaniale sul quale insistono i beni.
Tale scelta stata operata sul presupposto che la durata della concessione superiore alla durata dell'ammortamento tecnico. La voce comprende oneri finanziari sostenuti per la realizzazione delle opere e fino alla data di entrata in funzione dei beni per

circa euro 2.892.800. Inoltre, si evidenzia che gli asset aziendali sulle "Opere a mare" sono stati anche essi oggetto di valutazione da parte della Emmeciquadro s.r.l. nel 2019 e sono risultati, dalla suddetta stima, di valore superiore a quello indicato in bilancio

Si segnala che sui pontili, le attrezzature e gli impianti gi installati e/o istallandi, negli immobili e nelle aree ricomprese costituito privilegio speciale ex art.46 del D.Lgs. del 1 Settembre 1993 n. 385 in favore della AMCO Asset Management Company S.P.A. (ex MP.S. Capital Services), dell'istituto bancario Banca IFIS S.p.A. e delle societ creditrici Kerdos ed Eudaimonia che sono rispettivamente subentrate a Banca Intesa e a Banca di Credito Popolare s.c.p.a., per complessivi euro 256.000.000.

In proporzione all'ammortamento sui beni descritti stata riscontata la quota di contributi concessa a fronte dei suddetti cespiti. Per maggior dettaglio si rimanda al successivo paragrafo "ratei e risconti passivi".

Infine, in proporzione all'ammortamento sui beni acquistati negli esercizi 2020, 2021 e 2022 e aventi diritto ai crediti di imposta L. 160/2019 e L.178/2020, stata riscontata la quota di contributo relativa.

Operazioni di locazione finanziaria

La Societ alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Nella seguente tabella vengono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Partecipazioni in imprese collegate	Totale Partecipazioni
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	1.000	1.000
Totale variazioni	1.000	1.000
Valore di fine esercizio		
Costo	1.000	1.000
Valore di bilancio	1.000	1.000

Il 28 febbraio 2023 stata perfezionata l'aquisizione di una quota del fondo del Consorzio Stabia Water Front.

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La Societ non ha posto in essere alcuna operazione con obbligo di retrocessione a termine.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie presenti in bilancio non sono state iscritte ad un valore superiore al loro "fair value".

Attivo circolante

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8 a 11-bis dell'articolo 2426 del codice civile. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

Rimanenze

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni delle rimanenze.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	47.313	(21.041)	26.272
Prodotti finiti e merci	50.522	18.256	68.778
Totale rimanenze	97.835	(2.785)	95.050

La voce materie prime, sussidiarie e di consumo accoglie le rimanenze dei materiali alimentari presenti nel magazzino dello Yacht Club per euro 20.296 e le rimanenze dei materiali alimentari presenti nel magazzino del Captain Corner per euro 5.976.
La voce prodotti finiti e merci accoglie le rimanenze di carburante presenti nell'impianto di bunkeraggio al 31 dicembre 2023 per euro 43.898 di cui euro 9.187 di gasolio denaturato, euro 28.018 di gasolio non denaturato, euro 6.693 di benzina ed euro 24.880 per le rimanenze di tabacchi e relativi accessori.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante nonch, se significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.874.839	153.802	2.028.641	1.778.641	250.000
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	1.681.236	(24.039)	1.657.197	1.657.197	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	491.035	(99.240)	391.795	388.508	3.287
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	31.275	27.038	58.313		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	388.432	(77.514)	310.918	277.684	33.234
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	4.466.817	(19.953)	4.446.864	4.102.030	286.521

Il saldo dei "crediti verso i clienti" pari a euro 2.028.641 risulta essere composto da crediti di natura commerciale non ancora incassati alla data di chiusura esercizio, e precisamente euro 1.345.198 per crediti su fatture emesse, euro 683.443 per fatture da emettere.
I "crediti verso clienti" sono iscritti al loro valore nominale rettificato dal Fondo svalutazione crediti pari ad euro 9.485.
Di seguito riportiamo la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

Descrizione	F. do svalutazione crediti
Saldo al31/12/2022	14.283
Utilizzo/Rilasci nell'esercizio	(4.798)
Accantonamento dell'esercizio	---
Saldo al31/12/2023	9.485

Nella voce "fatture da emettere" sono compresi i crediti nei confronti del Cantiere Navale Marina di Stabia s.r.l che, in seguito alla rimodulazione del contratto di fitto di ramo azienda sono stati oggetto di un accordo che prevedeva la loro integrale restituzione per euro 800.000 entro il 2019 (restituzione gi avvenuta) e per euro 1.440.000 entro il 2025 (restituzione attualmente in corso; in particolare, la Societ un saldo commerciale per fatture emesse pari ad euro 299.634 e per fatture da emettere pari ad euro 500.000).
Ai sensi del n 6 dell'art. 2427 del C.C. si attesta che i suddetti crediti, classificati tra i crediti oltre l'esercizio per euro 250.000, sono tutti esigibili entro i cinque anni.

La voce "crediti verso controllanti" accoglie:

per euro 1.153.771, il vecchio credito nei confronti dei soci mallevatori della Societ rilevato in bilancio a fronte dell'impegno assunto nell'"accordo di investimento, art 3.7" dai soci promotori a mantenere la Marina di Stabia S.p.A. completamente indenne e manlevata in relazione ai diritti, domande e pretese delle Cooperativa Muratori e Cementisti di Ravenna Scarl relativi al contratto di appalto del 28 giugno 2001, nonch in relazione ai costi ed alle spese, anche legali, che da tali domande, diritti e pretese potessero derivare. Il contenzioso legale instauratosi negli anni precedenti a fronte di tali domande e pretese stato risolto con l'accordo transattivo siglato tra le parti (Marina di Stabia e Cooperativa Muratori e Cementisti di Ravenna Scarl) nel corso del 2013, con cui si conveniva che la predetta Cooperativa rinunciava ad ogni e qualsivoglia pretesa nei confronti della Societ a fronte di un versamento di euro 3.200.000 secondo un piano di ammortamento che nel corso degli scorsi esercizi stato integralmente rispettato, L'importo residuo dovuto alla Societ dai soci mallevatori stato assunto totalmente dal socio CMC con lettera pec del 10/01/2019. I termini e le modalit di restituzione sono descritti nel paragrafo "Continuit aziendale";

per euro 460.000 il credito, sorto nell'esercizio 2018, a fronte di un prestito temporaneo fatto alla controllante C.M.C. S.p.A., al solo fine di consentire alla stessa la chiusura di un'annosa vertenza con un proprio ex dipendente. La restituzione della suddetta somma garantita dallo stesso impegno relativo alla malleva descritta nel paragrafo precedente.

per euro 67.465 il credito, sorto nell'esercizio 2019, a fronte di un ulteriore prestito temporaneo fatto sempre alla C.M.C. S.p. A. e comunque garantito dal suddetto impegno.

per euro 25.000 il credito, sorto nell'esercizio 2023, a fronte dell'intervento quale terzo pagatore come specificato nel paragrafo "Continuit aziendale";

decurtazione per euro 49.039 a fronte della cessione a favore della Marina di Stabia del credito IMU della C.M.C. come specificato nel paragrafo "Continuit aziendale".

I "Crediti tributari" accolgono, per euro 180.656 il credito relativo agli acconti I.R.A.P. per l'anno in esame, per euro 85.339 il credito relativo agli acconti I.R.E.S. per l'anno in esame, per euro 14.278 il credito di imposta sui beni materiali acquistati negli esercizi 2020, 2021 e 2022, per euro 93.005 il credito d'imposta Mezzogiorno per i beni acquistiati nel 2022 e nel 2023, per euro 13.778 il credito d'imposta industria 4.0 per i beni acquistati nel 2022 e per euro 4.739 gli altri crediti tributari.

I "Crediti verso Altri" accolgono per euro 200.000 il residuo credito sorto a fronte di un versamento, eseguito direttamente al notaio rogante, a titolo di imposte dovute in relazione all'atto di compravendita del fabbricato acquistato dalla Cedelt S.p.A nel corso dell'esercizio 2009 e da esso notaio non versato. A seguito di tale omesso versamento la Societ ha ricevuto una cartella esattoriale, per la quale stata fatta ed ottenuta domanda di rateizzazione, con l'impegno da parte del notaio rogante di provvedere al pagamento delle rate dovute.

In seguito alla interruzione dei pagamenti da parte del notaio rogante la Societ, per evitare i danni consequenziali, ha provveduto al pagamento del debito, citando contemporaneamente gli eredi del notaio Spagnuolo con atto di citazione depositato il 4/11/2015 presso il Tribunale di Torre Annunziata. Con sentenza dello stesso Tribunale, gli eredi Spagnuolo furono condannati al pagamento della sorta capitale pi le spese per un totale di euro 268.000. Tale credito fu ceduto alla signora Spagnuolo Elisabetta per un importo di euro 250.000 di cui 50.000 versati entro il 31.12.2019 mentre non sono state versate le ulteriori rate nonostante i solleciti effettuati dalla Societ nei successivi anni. La Societ nel corrente esercizio attiver tutte le iniziative necessarie a tutela del proprio credito.

Il restante importo di euro 110.918 attribuibile a:

- cauzioni versate per euro 6.466;
- anticipi a fornitori per euro 3.302;
- anticipi fatti ai dipendenti per euro 39.714;
- credito IMU per euro 61.436 di cui euro 26.498 per eccedenze versmento TASI anni 2016-2019 ed euro 34.938 per la quota residua del credito IMU ceduto dalla C.M.C..

Si segnala che, a fronte del contratto di finanziamento del 2007, concesso dagli istituti bancari M.P.S Capital Services Banca per l'impresa, Banco Napoli, Ge Capital Interbanca S.p.A., Unicredit Corporated Banking e Banca di Credito Popolare, Marina di Stabia S.p.A. aveva ceduto in garanzia pro solvendo ai suddetti istituti bancari tutti i crediti comunque e da chiunque derivanti alla Societ stessa, nonch tutti i crediti Iva cui la Societ abbia diritto. Le suddette garanzie, riconfermate nell'accordo 2014, conservano la loro efficacia anche nell'ambito dell'Accordo Finanziario stipulato nel 2019 e sono attualmente nei confronti degli istituti finanziari subentrati agli istituti bancari originari nel corso degli esercizi..

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

In relazione al disposto del punto 6 dell'art. 2427 C.C. si precisa che i crediti iscritti nell'attivo circolante sono tutti di pertinenza dell'area geografica nazionale.

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La Societ non ha posto in essere alcuna operazione con obbligo di retrocessione a termine.

Disponibilità liquide

Le disponibilit liquide al 31 dicembre 2023 sono pari ad euro 7.164.194 (euro 5.116.920 alla fine del precedente esercizio). Sono valutate al loro valore nominale.
Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 9 del codice civile si dichiara che la Societ non detiene fondi liquidi vincolati.
Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni delle disponibilit liquide.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
depositi bancari e postali	5.082.245	2.029.814	7.112.059
assegni	2.500	-	2.500
danaro e valori in cassa	32.175	17.460	49.635
Totale	*5.116.920*	*2.047.274*	*7.164.194*

Il saldo rappresenta le disponibilit liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.
Le disponibilit sui depositi bancari sono inclusive di interessi e competenze di fine esercizio.

Sul conto corrente n12640, intrattenuto presso Banca Intesa, stato costituito pegno in favore degli istituti finanziatori di cui all'Accordo Finanziario 2019.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi al 31 dicembre 2023 sono pari ad euro 15.209 (euro 68.288 alla fine del precedente esercizio).

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti attivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	68.288	(53.079)	15.209
Totale ratei e risconti attivi	68.288	(53.079)	15.209

Al 31 dicembre 2023 non vi sono quote scadenti oltre i cinque anni.

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesati nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, comma 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto e del passivo dello stato patrimoniale sono state iscritte in conformit ai principi contabili nazionali; nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.
Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Patrimonio netto

Il patrimonio netto, al 31 dicembre 2023, pari ad euro 38.926.968 (euro 37.204.743 alla fine del precedente esercizio).
Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Si rammenta ai signori azionisti che, nel 2019, in adempimento a quanto previsto dall'Accordo Finanziario, stato deliberato, sottoscritto e completamente versato un aumento di capitale per euro 3.500.010, per cui dall'originario importo di euro 6.034.828 (cos ridotto in data 27/04/2018 ai sensi dell'art. 2446 C.C.) il capitale della Societ stato aumentato a euro 9.534.838.
Si riporta per opportuna conoscenza dei Sigg. Azionisti la composizione del capitale sociale in seguito alle modifiche intervenute in relazione all'aumento di capitale deliberato in data 7 maggio 2019 e alla comunicazione dell'8 marzo 2021, con cui la societ "AMCO Asset Management Company" dava comunicazione del proprio subentro, al posto della M.P.S. Capital Services, sia nelle quote societarie che nei diritti e obblighi di cui all'accordo finanziario del 25 giugno 2019.

Nominativo	*N. Azioni*	*Valore*	*% di possesso*
C.M.C. S.p.A.	41.303	2.994.468	31,40%
AMCO Asset Management Company	12.791	927.348	9,73%
Newco S.p.A.	12.199	884.427	9,28%
[redacted]	3.019	218.878	2,30%
[redacted]	5.626	407.885	4,28%
[redacted]	6.211	450.297	4,72%
[redacted]	1.886	136.735	1,43%
[redacted]	1.886	136.735	1,43%
[redacted]	1.886	136.735	1,43%
[redacted]	978	70.905	0,74%
[redacted]	4	290	0,01%
Cantieri navali F.lli Aprea	2.230	161.675	1,70%
I.m.i.t. Immobiliare s.r.l.	27.702	2.008.395	21,06%
Peonia immobiliare s.r.l.	13.794	1.000.065	10,49%

TOTALE	**131.515**	**9.534.838**	**100,00%**

Si segnala che 103.140 azioni sono oggetto di pegno da parte degli istituti bancari/finanziari aderenti al nuovo accordo finanziario.

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonch il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni - Incrementi	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	9.534.838	-	-	-	9.534.838
Riserva legale	1.314.956	81.455	1	-	1.396.412
Varie altre riserve	(1)	-	-	-	(1)
Totale altre riserve	(1)	-	-	-	(1)
Utili (perdite) portati a nuovo	24.725.842	1.547.653	-	-	26.273.495
Utile (perdita) dell'esercizio	1.629.108	(1.629.108)	-	1.722.224	1.722.224
Totale	**37.204.743**	**-**	**1**	**1.722.224**	**38.926.968**

Di seguito la movimentazione del patrimonio netto nell'ultimo triennio:

	Valore di inizio esercizio 2022	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Attribuzione di dividendi	Altre variazioni - Incrementi	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio 2023
Capitale	9.534.838	-	-	-	-	9.534.838
Riserva legale	1.314.956	-	81.455	1	-	1.396.412
Varie altre riserve	(1)	-	-	-	-	(1)
Totale altre riserve	(1)	-	-	-	-	(1)
Utili (perdite) portati a nuovo	24.725.842	-	1.547.653	-	-	26.273.495
Utile (perdita) dell'esercizio	1.629.108	(1.629.108)	-	-	1.722.224	1.722.224
Totale	**37.204.743**	**(1.629.108)**	**1.629.108**	**1**	**1.722.224**	**38.926.968**

	Valore di inizio esercizio 2021	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Altre variazioni - Incrementi	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio 2022
Capitale	9.534.838	-	-	-	-	9.534.838
Riserva legale	1.298.214	-	16.742	-	-	1.314.956
Varie altre riserve	-	-	-	2	-	(2)

Totale altre riserve	-	-	-	2	-	(2)
Utili (perdite) portati a nuovo	24.407.739	-	318.103	(1)	-	24.725.842
Utile (perdita) dell'esercizio	334.845	(334.845)	-	-	1.629.108	1.629.108
Totale	**35.575.636**	**(334.845)**	**334.845**	**1**	**1.629.108**	**37.204.743**

Disponibilit e utilizzo del patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilit di utilizzazione e distribuibilit, nonch della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti tre esercizi.

.Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilit di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	9.534.838	Capitale		-
Riserva legale	1.396.412	Utili	B	-
Utili (perdite) portati a nuovo	26.273.495	Utili	A;B	-
Totale	**37.204.745**			**-**
Quota non distribuibile				37.204.745
Residua quota distribuibile				-
Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro				

Si precisa che le riserve non sono distribuibili in quanto l'accordo finanziario siglato il 25/6/2019 espressamente ne prevede la non distribuibilit sino alla completa restituzione del mutuo.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto, al 31 dicembre 2023, pari ad euro 411.279 (euro 361.033 alla fine del precedente esercizio); esso stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del Codice Civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificit dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	361.033
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	83.440
Utilizzo nell'esercizio	33.194
Totale variazioni	50.246

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di fine esercizio	411.279

Debiti

I debiti, al 31 dicembre 2023, sono pari ad euro 31.898.518 (euro 33.249.293 alla fine del precedente esercizio).

Variazioni e scadenza dei debiti

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	6.406.737	(323.707)	6.083.030	332.524	5.750.506
Debiti verso altri finanziatori	22.188.825	(1.083.274)	21.105.551	1.112.783	19.992.768
Acconti	450	8.809	9.259	9.259	-
Debiti verso fornitori	877.971	(261.658)	616.313	616.313	-
Debiti tributari	841.522	167.567	1.009.089	1.009.089	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	63.775	1.983	65.758	65.758	-
Altri debiti	2.870.013	139.505	3.009.518	2.977.252	32.266
Totale debiti	33.249.293	(1.350.775)	31.898.518	6.122.978	25.775.540

Debiti verso banche

I debiti verso banche rappresentano il residuo del mutuo stipulato con Banca Ifis S.p.a. nell'ambito dell'Accordo Finanziario, stipulato tra la Societ ed il ceto bancario. I residui dei mutui contratti con gli altri istituti bancari, sempre nell'ambito dell'Accordo Finanziario, sono stati indicati alla voce "Debiti verso altri finanziatori" in quanto gli stessi mutui sono stati ceduti a istituti finanziari.
La descrizione dettagliata della posizione debitoria nei confronti degli Istituti Bancari e degli Istituti Finanziari ampiamente descritta nel paragrafo "Continuit Aziendale" per cui se ne omette la ripetizione.
In riferimento ai suddetti debiti, tuttavia, si specifica che l'importo da corrispondere entro cinque anni pari a euro 1.757.846 e pertanto i debiti verso banche oltre i cinque esercizi sono pari a euro 4.325.184.

Debiti verso altri finanziatori

Tale voce comprende i residui dei mutui originariamente contratti con gli istituti bancari nell'ambito dell'Accordo Finanziario ma che sono stati successivamente ceduti dagli stessi istituti in virt di operazione di cartolarizzazione ai sensi della Legge 130 ad Istituti Finanziari, come gi ampiamente descritto nel paragrafo "Continuit Aziendale" a cui si rimanda.
Nel dettaglio la voce composta da:

Descrizione	Consist. iniziale	Increm.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Kerdos -ex Intesa- accordo fin.rio 2019	7.051.840	-	356.302	6.695.538	356.302-	5-
Eudaimonia -ex BCP- accordo fin.rio 2019	4.186.122	-	211.507	3.974.615	211.507-	5-

AMCO - ex MPS- accordo fin.rio 2019	10.201.948	-	515.465	9.686.483	515.465-	5-
Esposizione ulteriore AMCO SpA	649.915	-	-	649.915	-	-
Esposizione ulteriore Kerdos ex B. intesa	99.000	-	-	99.000	-	-
Totale	**22.188.825**	**-**	**1.083.274**	**21.105.551**	**1.083.274-**	

In riferimento ai suddetti debiti, si specifica che l'importo da corrispondere entro cinque anni pari ad euro 5.882.581 e pertanto i debiti oltre i cinque esercizi sono pari a euro 15.222.970.

Acconti

La presente voce rappresenta gli acconti versati dai clienti per fatture da emettere.

Debiti verso fornitori

I "debiti verso fornitori" entro 12 mesi accolgono debiti per fatture da ricevere per euro 304.634, crediti per note credito per costi da ricevere per euro 2.255 e debiti per fatture ricevute per euro 313.934.

Debiti tributari

I "debiti tributari" sono relativi:

per euro 418.438 a imposte pubblicit e tosap per gli anni 2015-2022, per le quali si in attesa di definizione con accordo transattivo;

per euro 20.605 a imposta pubblicit e tosap per l'anno 2023 da pagare;

per euro 28.261 all'I.V.A. relativa al mese di dicembre 2023 regolarmente versata alla scadenza prevista;

per euro 30.518 all'irpef trattenuta sulle retribuzioni corrisposte ai dipendenti;

per euro 15.095 all'irpef trattenuta sui compensi corrisposti a professionisti;

per euro 632 all'addizionale regionale trattenuta sulle retribuzioni corrisposte ai dipendenti;

per euro 211 all'addizionale comunale trattenuta sulle retribuzioni corrisposte ai dipendenti;

per euro 262.146 all'accantonamento dell'IRAP relativa al 2023;

per euro 233.138 all'accantonamento dell'IRES relativa al 2023;

per euro 45 al debito verso Servizi In Rete.

Debiti previdenziali

I "debiti previdenziali" entro dodici mesi, sono relativi:

per euro 1.880 al saldo del premio INAIL relativo al 2023, regolarmente versato alla dovuta scadenza;

per euro 32.242 al debito verso INPS per Dm10 presentati;

per euro 31.636 al debito verso INPS per ferie maturate e non godute.

Altri debiti

Gli "altri debiti" sono relativi:

per euro 70.239 al saldo delle retribuzioni relative al mese di dicembre 2023;

per euro 142.758 al debito nei confronti dei dipendenti per ratei di 14 mensilit e ferie da godere;

per euro 215.960 per debiti nei confronti degli Amministratori e dei Sindaci per i loro compensi;

per euro 2.496.145 debiti per il residuo canone di concessione demaniale dagli anni 2008 al 2020;

per euro 40.514 debiti per importi ricevuti a titolo di cauzioni;

per euro 43.022, di cui 32.266 scadenti oltre l'esercizio successivo, alla rottamazione-quater della cartella esattoriale relativa al tributo SAPNA per i rifiuti dell'anno 2012;

per euro 880 a debiti diversi.

Suddivisione dei debiti per area geografica

I debiti esposti in bilancio sono tutti attribuibili all'area nazionale.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Nel seguente prospetto, come richiesto dal n 5 dell'art. 2427 del C.C., distintamente per ciascuna voce, sono indicati i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	6.083.030	6.083.030	-	6.083.030
Debiti verso altri finanziatori	21.105.551	21.105.551	-	21.105.551
Acconti	-	-	9.259	9.259
Debiti verso fornitori	-	-	616.313	616.313
Debiti tributari	-	-	1.009.089	1.009.089
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	65.758	65.758
Altri debiti	-	-	3.009.518	3.009.518
Totale debiti	**27.188.581**	**27.188.581**	**4.709.937**	**31.898.518**

I debiti verso banche sono assistiti dalle garanzie descritte a commento della voce "immobilizzazioni materiali".

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La Societ non ha posto in essere alcuna operazione con obbligo di retrocessione a termine.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Si attesta, ai sensi del n 19bis dell'art. 2427, che la Societ non ha ricevuto alcun finanziamento da parte dei soci.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi, al 31 dicembre 2023, sono pari ad euro 26.163.707 (euro 25.483.323 alla fine del precedente esercizio). Nel seguente prospetto vengono esposte le variazioni delle suddette voci.

Nell'iscrizione cos come nel riesame di risconti passivi di durata pluriennale stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale. Laddove tale condizione risulta cambiata sono state apportate le opportune variazioni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	25.483.323	680.384	26.163.707
Totale ratei e risconti passivi	**25.483.323**	**680.384**	**26.163.707**

Nel seguente prospetto illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Consist. iniziale	Increm.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Risconti passivi su ormeggi	967.112	1.189.785	107.722	2.049.175	1.082.063	112
Risconti passivi pluriennali	24.509.011	88.289	486.615	24.110.685	398.326-	2-
risconti passivi diversi	7.200	3.847	7.200	3.847	3.353-	47-
Totale	**25.483.323**	**1.281.921**	**601.537**	**26.163.707**	**680.384**	

I risconti passivi su ormeggi sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale e si riferiscono alla quota di ricavi per ormeggi di competenza del prossimo esercizio.

I risconti passivi pluriennali sono relativi:

per euro 409 alle quote di ricavi su crediti imposta sanificazione e registratore di cassa;

per euro 42.979 alle quote di ricavi su crediti di imposta beni strumentali legge 160/19 e legge 178/2020;

per euro 195.896 alle quote di ricavi su credito d'imposta mezzogiorno;

per euro 33.002 alle quote di ricavi su credito d'imposta investimenti 4.0;

per euro 23.838.399 al valore residuo delle quote incassate previsto dalla rendicontazione finale del contributo Primo Protocollo Aggiuntivo al Contratto d'Area Torrese - Stabiese. Come esplicitato nei criteri di valutazione, tale contributo imputato al conto economico sulla base del piano di ammortamento degli investimenti cui si riferisce.

Si evidenzia che il contributo preso a riferimento ai fini del calcolo dei risconti fino all'anno 2015 compreso, era stato stimato in quello originario (euro 50.645.310) a fronte di investimenti programmati per euro 83.085.060. A seguito della chiusura della rendicontazione finale dell'Ente Istruttore, Banco di Napoli S.p.A. che, come detto in premessa, ha stabilito il contributo spettante in euro 39.883.064 a fronte di investimenti ammissibili pari a euro 70.357.141, la Societ, disponendo della misura definitiva di quanto ammesso all'agevolazione, ha ricalcolato le quote di contributo annuali da riscontare per gli esercizi precedenti.

La quota di contributo imputata a conto economico determinata applicando la percentuale del 52,90% di agevolazione ammessa (rapporto tra il contributo concesso e l'investimento programmato) agli ammortamenti dei cespiti relativi agli investimenti ammessi al contributo.

Nota integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'art. 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attivit caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attivit economica svolta dalla Societ, per la quale la stessa finalizzata.

L'attivit finanziaria costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attivit accessoria costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attivit ordinaria ma non rientrano nell'attivit caratteristica e finanziaria.

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonch delle imposte direttamente connesse agli stessi.

Le cessioni di beni: i relativi ricavi sono iscritti con riferimento al momento di consegna o spedizione dei beni;

Le prestazioni di servizi continuative: i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata nell'esercizio;

I contributi: sono rilevati in proporzione agli ammortamenti sui beni oggetto di agevolazione secondo quanto esposto a commento della voce "Risconti passivi", sono indicati nell'apposita voce A5 in quanto rilevati a fronte dei costi ed oneri della gestione caratteristica.

Nelle tabelle seguenti sono riportate le variazioni rispetto all'esercizio precedente.

Tutti i dettagli relativi ai risultati e le relative variazioni rispetto al precedente esercizio sono ampiamente descritti nella relazione sulla gestione redatta dall'organo amministrativo a corredo del presente bilancio.

Valore della Produzione	**31/12/2023**	**31/12/2022**	**Variazioni**
	19.199.459	**18.982.630**	**216.829**

Descrizione	**31/12/2023**	**31/12/2022**	***Variazioni***
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	17.489.451	18.114.505	(625.054)
Altri ricavi e proventi	1.710.008	868.125	841.883
Totali	***19.199.459***	***18.982.630***	***216.829***

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

Nella seguente tabella illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le categorie di attivit

1. Ricavi delle vendite e prestazioni			
Descrizione	***31/12/2023***	**31/12/2022**	***variazioni***
Ricavi da ormeggi	6.559.589	6.035.089	524.500
Ricavi da vendita carburanti	8.092.389	9.384.264	-1.291.875
Ricavi energia-acqua	467.269	396.903	70.366
Ricavi da ristorazione	1.964.652	1.938.122	26.530
vendita tabacchi e accessori	119.132	103.457	15.675
ricavi parcheggio	129.029	115.556	13.473

Ricavi diversi	157.391	141.114	16.277
Totali	***17.489.451***	***18.114.505***	***-625.054***

Nella seguente tabella illustrata la ripartizione e la variazione, rispetto all'esercizio precedente, degli altri ricavi e proventi.

5. altri ricavi e proventi

Descrizione	***31/12/2023***	***31/12/2022***	***Variazioni***
Contributi in conto impianti/esercizio	523.057	576.271	-53.214
Fitti attivi	272.917	263.783	9.134
Arrotondamenti attivi	1.220	1.195	25
altri proventi	4.834	3.130	1.704
Sopravvenienze	59.381	23.746	35.635
rimborsi assicurativi	848.599	0	848.599
Totali	***1.710.008***	***868.125***	***841.883***

Si segnala che i rimborsi assicurativi riflettono gli importi riconosciuti nel corso dell'esercizio dall'assicurazione in relazione ai lavori di manutenzione resisi necessari a seguito della mareggiata del dicembre 2022.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono tutti riferibili all'area nazionale.

I contributi in conto esercizio, rilevati per competenza nell'esercizio in cui sorto con certezza il diritto alla percezione, sono indicati nell'apposita voce A5 in quanto integrativi dei ricavi della gestione caratteristica e/o a riduzione dei costi ed oneri della gestione caratteristica.

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di propriet assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Nella tabella seguente vengono esposte la consistenza a fine esercizio e le variazioni rispetto all'esercizio precedente dei costi della produzione:

Costi della Produzione	***31/12/2023***	***31/12/2022***	***Variazioni***
	15.347.631	**16.241.143**	**-893.512**

Descrizione	***31/12/2023***	***31/12/2022***	***variazioni***
Materie prime, sussidiarie e di consumo	8.072.537	8.844.600	-772.063
Servizi	3.024.395	3.701.077	-676.682
Godimento di beni di terzi	649.951	493.974	155.977
costo del personale	1.731.189	1.480.529	250.660
Amm.to e sval.ni imm. Immateriali	3.182	2.748	434
Amm.to e sval.ni imm. Materiali	1.555.552	1.521.065	34.487
Svalutazione dei crediti dell'attivo circolante	0	12.193	-12.193

Variazione rimanenze materie prime	2.785	8.515	-5.730
Oneri diversi di gestione	308.040	176.442	131.598
Totali	***15.347.631***	***16.241.143***	***-893.512***

Nelle tabelle seguenti vengono indicate la composizione, il valore e le variazioni rispetto all'esercizio precedente delle macro-voci costituenti i costi della produzione:

6. Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

Descrizione	*31/12/2023*	*31/12/2022*	*Variazioni*
Acquisti beni per la produzione	1.101.573	1.071.949	29.624
Acquisto beni destinati alla vendita di carburanti	6.970.964	7.772.651	-801.687
Totali	***8.072.537***	***8.844.600***	***-772.063***

7. Costi per servizi

Descrizione	*31/12/2023*	*31/12/2022*	*Variazioni*
Utenze	1.048.874	1.080.504	- 31.630
provvigioni	287.726	300.609	- 12.883
manutenzioni	219.926	922.883	- 702.957
consulenze	410.987	351.987	59.000
servizi vari	408.443	429.780	- 21.337
fiere, pubblicit e rappresentanza	35.884	31.417	4.467
Vigilanza	230.304	216.710	13.594
assicurazioni	80.574	135.194	- 54.620
spese bancarie	96.390	52.938	43.452
smaltimento rifiuti	103.767	76.735	27.032
compensi cda e sindaci	101.520	102.320	- 800
Totali	***3.024.395***	***3.701.077***	***- 676.682***

8. Costi per godimento beni di terzi

Descrizione	*31/12/2023*	*31/12/2022*	*variazioni*
Locazione Canoni demaniali	565.555	451.901	113.654
Noleggio attrezzature	84.207	39.410	44.797
Canoni locazione software	0	1.500	- 1.500
Canoni diversi	189	1.163	- 974
Totali	***649.951***	***493.974***	***155.977***

9. Costi dei dipendenti

Descrizione	*31/12/2023*	*31/12/2022*	*variazioni*
Salari e stipendi	1.351.479	1.139.152	212.327
Oneri sociali	274.824	240.930	33.894
Trattamento di fine rapporto	83.440	95.544	- 12.104
Altri costi per il personale	21.446	4.903	16.543
Totali	***1.731.189***	***1.480.529***	***250.660***

10. ammortamenti e svalutazioni

Descrizione	*31/12/2023*	*31/12/2022*	*Variazioni*
amm.ti ordinari software cap.to	*2.852*	*2.418*	*434*
amm.ti ordinari altre imm.	*330*	*330*	-
amm.ti ordinari fabbricati	474.783	474.783	-
amm.ti ordinari impianti generici	39.830	40.637	*- 807*
amm.ti ordinari impianti specifici	41.337	14.116	*27.221*
amm.ti ordinari impianti di cucina	19.659	14.221	*5.438*
amm.ti ordinari att. Varia e minuta	101	51	*50*
amm.ti ordinari mobile e arredi	10.008	9.434	*574*
amm.ti ordinari macc. Elettroniche	4.803	5.031	*- 228*
amm.ti ordinari attrezz. Diverse	16.418	12.327	*4.091*
amm.ti ordinari costr. Leggere	46.415	46.550	*- 135*

amm.ti ordinari automezzi	1.393	2.386	*- 993*
amm.ti ordinari attr. Ristorante	9.367	11.655	*- 2.288*
amm.ti ordinari altri beni mat.li	4.833	2.942	*1.891*
amm.ti ordinari beni gr. Devolvibili	886.605	886.932	*- 327*
acc.to svalut.ne beni gr.d.li	0	12.193	*- 12.193*
Totali	***1.558.734***	***1.536.006***	***22.728***

Gli ammortamenti sono calcolati secondo quanto esposto a commento della voce "immobilizzazioni".

11. variazione rimanenze

Descrizione	***31/12/2023***	***31/12/2022***	***variazioni***
rimanenze merci, materie prime e di consumo	2.785	8.515	-5.730
Totali	***2.785***	***8.515***	***-5.730***

Si tratta delle variazioni delle rimanenze esposte nella voce patrimoniale "Rimanenze".

14. variazione Oneri diversi di gestione

Descrizione	***31/12/2023***	***31/12/2022***	***variazioni***
altri oneri vari	67.199	78.048	-10.849
tasse e imposte varie	120.482	88.606	31.876
sopravvenienze	120.359	9.788	110.571
Totali	***308.040***	***176.442***	***131.598***

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

Nelle tabelle seguenti vengono dettagliate la composizione e le variazioni rispetto al precedente esercizio.

Proventi ed Oneri finanziari	***31/12/2023***	***31/12/2022***	**Variazioni**
	-1.661.358	-842.441	-818.917

Descrizione	***31/12/2023***	***31/12/2022***	***Variazioni***
Proventi finanziari	28.196	3.583	24.613
Altri interessi ed oneri finanziari	1.689.554	846.024	843.530
Totale gestione finanziaria	***-1.661.358***	***-842.441***	***-818.917***

Nelle tabelle seguenti vengono dettagliate la composizione e la variazione rispetto all'esercizio precedente delle voci costituente i proventi e gli oneri finanziari:

16. Altri proventi finanziari

Descrizione	***31/12/2023***	***31/12/2022***	***Variazioni***
Interessi attivi bancari	***28.196***	3.583	24.613
Totali	***28.196***	***3.583***	***24.613***

17. Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	***31/12/2023***	***31/12/2022***	***Variazioni***
Interessi passivi su mutui	1.688.262	845.565	842.697
Oneri finanziari diversi	1.292	459	833
Totali	***1.689.554***	***846.024***	***843.530***

Composizione dei proventi da partecipazione

Non sussistono proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, n. 15 del codice civile.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Nel seguente prospetto si d evidenza degli interessi e degli altri oneri finanziari di cui all'art. 2425, n. 17 del codice civile, con specifica suddivisione tra quelli relativi a prestiti obbligazionari, ai debiti verso banche ed a altre fattispecie.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	1.688.262
Altri	1.292
Totale	1.689.554

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

Le sopravvenienze rilevate sono inerenti essenzialmente a rettifiche di stima effettuate negli esercizi precedenti.

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

La Societ ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio cos come risultanti dalle dichiarazioni fiscali; le imposte relative ad esercizi precedenti includono le imposte dirette di esercizi precedenti, comprensive di interessi e sanzioni e sono inoltre riferite alla differenza positiva (o negativa) tra l'ammontare dovuto a seguito della definizione di un contenzioso o di un accertamento rispetto al valore del fondo accantonato in esercizi precedenti. Le imposte differite e le imposte anticipate, infine, riguardano componenti di reddito positivi o negativi rispettivamente soggetti ad imposizione o a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica.
Nella tabella seguente sono evidenziate le imposte accantonate.
Nell'esercizio in esame sono state accantonate imposte anticipate per euro 31.636 e stornate imposte anticipate dagli precedenti per euro 4.598.

20. Imposte	***31/12/2023***	***31/12/2022***	**Variazioni**
	468.246	**269.438**	**198.808**

Il dettaglio delle imposte il seguente:

Descrizione	***31/12/203***	***31/12/202***	***Variazioni***
Imposte correnti - irap	495.284	266.501	228.783
Imposte relative a esercizi precedenti	4.598	6.092	-1.494
Imposte anticipate	-31.636	-3.155	-28.481
Totali	***468.246***	***269.438***	***198.808***

Imposte differite e anticipate

La presente voce ricomprende l'impatto della fiscalit differita sul presente bilancio. La stessa da ricondursi alle differenze temporanee tra i valori attribuiti ad un'attivit o passivit secondo criteri civilistici ed i corrispondenti valori riconosciuti a tali elementi ai fini fiscali.

La Societ ha determinato l'imposizione differita con riferimento all'IRES e all'IRAP.

Le imposte anticipate e differite sono state calcolate utilizzando rispettivamente le seguenti aliquote:

Aliquote	Es. n+1	Es. n+2	Es. n+3	Es. n+4	Oltre
IRES	24%	24%	24%	24%	24%
IRAP	5,27%	5,27%	5,27%	5,27%	5,27%

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate:

- la descrizione 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 accreditati o addebitati a conto economico oppure a patrimonio netto;
- l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e le motivazioni dell'iscrizione, l'ammontare non ancora contabilizzato e le motivazioni della mancata iscrizione;
- le voci escluse dal computo e le relative motivazioni.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	15.710	15.710
Totale differenze temporanee imponibili	109.547	101.427
Differenze temporanee nette	93.837	85.717
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(26.346)	(4.929)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(22.521)	(4.517)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(48.867)	(9.446)

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
cartella sapna	58.732	(15.710)	43.022	24,00%	3.770	5,27%	828

Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
[redacted]	8.120	-	8.120	-	-	-	-
	524	-	524	-	-	-	-
	30.158	-	30.158	-	-	-	-
	8.120	-	8.120	-	-	-	-
	1.259	-	1.259	-	-	-	-
	524	-	524	-	-	-	-
	2.338	-	2.338	-	-	-	-
	-	8.120	8.120	24,00%	1.949	-	-
compenso pagni 2023	-	2.822	2.822	24,00%	677	5,27%	149
compenso la mura	-	78.000	78.000	24,00%	18.720	5,27%	4.111
tosap 2023	-	524	524	24,00%	126	5,27%	28
imposta pubblicit 2023	-	20.081	20.081	24,00%	4.819	5,27%	1.057

Nota integrativa, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

	Numero medio
Impiegati	11
Operai	39
Totale Dipendenti	50

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

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427, n. 16 del codice civile, precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'Organo Amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	91.120	10.400

Compensi al revisore legale o società di revisione

Si precisa che la revisione legale dei conti affidata alla societ PwC.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	29.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	29.000

Categorie di azioni emesse dalla società

Nel seguente prospetto indicato il numero e il valore nominale delle azioni della Societ, nonch le eventuali movimentazioni verificatesi durante l'esercizio, come richiesto dal n.17 dell'art. 2427 C.C..

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Azioni ordinarie	131.515	9.534.838	131.515	9.534.838

Il dettaglio del capitale sociale esposto al paragrafo "Patrimonio netto".

Titoli emessi dalla società

La societ non ha emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui all'art. 2427 n. 18 codice civile.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Ai sensi dell'art. 2427, n. 19 del codice civile si attesta che la Societ non ha emesso altri strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 2346, comma 6 del codice civile.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non esistono impegni, garanzie o passivit potenziali di cui all'art. 2427 n. 9 C.C. non risultanti dallo stato patrimoniale e che non siano stati evidenziati nella presente nota integrativa.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 dell'art. 2427 del codice civile.

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'art. 2427 del codice civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi del n. 22-bis del 1 comma dell'art. 2427 del Codice Civile la Societ dichiara di avere in essere le operazioni con parti correlate esposte nella tabella seguente.

	Qualifica	Crediti commerciali	Altri Crediti	Totale
C.M.C. s.p.a.	Socio contr.te	-	1.657.197	1.657.197
[redacted]	Socio		200.000	200.000
Totale		**-**	**1.857.197**	**1.857.197**

I rapporti con le parti correlate sono regolati a normali condizioni di mercato. Per un approfondimento si rinvia al paragrafo "Crediti iscritti nell'attivo circolante".

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai fini di quanto disposto dal n.22-ter dell'art. 2427 del codice civile, si attesta che nel corso dell'esercizio non stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

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

Per quanto riguarda la prevedibile evoluzione della gestione si invitano i signori azionisti alla valutazione dei seguenti aspetti:
La marina sempre pi apprezzata dai diportisti, sia italiani che europei e ci ha consentito, unitamente al costante impegno del management, alla Societ di chiudere l'esercizio 2023 con un risultato positivo e di consolidare l'equilibrio economico-finanziario gi conseguito nel precedente esercizio. Le incertezze derivanti dalla crisi geopolitica internazionale, l'inflazione dilagante ed il continuo aumento dei tassi di interesse determinano non poche preoccupazioni al management che continuer ad incrementare il proprio impegno per rimediare agli effetti negativi che tali eventi certamente produrranno sull'esercizio 2024.
Le previsioni della Societ per il 2024 sono comunque positive. A causa dell'estrema volatilit dei mercati, non possibile determinare in modo attendibile l'incidenza nel breve termine delle criticit appena accennate. In considerazione dell'attuale congiuntura economica, il management sta monitorando costantemente l'evoluzione dei costi che potrebbero incidere sull'operativit sociale, anche se, sulla base delle previsioni e dei risultati al momento raggiunti, si ritiene che la Societ sia dotata di adeguate risorse finanziarie e patrimoniali per fronteggiare il momento di crisi.
Per l'esercizio 2024 sono stati comunque predisposti piani operativi ben precisi e mirati alla conferma del trend positivo registrato nell'esercizio 2023.
Sulla base di quanto sopra, la Societ prevede pertanto di disporre di flussi di cassa adeguati a far fronte alle proprie obbligazioni almeno per l'orizzonte temporale dei prossimi 12 mesi.'

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto controllata

Non esistono le fattispecie di cui all'art. 2427, numeri 22-quinquies e sexies del codice civile.

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

Si attesta che non stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

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

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 4 del codice civile, si attesta che la Societ non soggetta all'altrui attivit di direzione e coordinamento.

Informazioni relative a startup, anche a vocazione sociale, e PMI innovative

In relazione alle informazioni richieste dall'art. 25 D.L. 18 ottobre 2012, n. 179 in merito ai costi di ricerca e sviluppo, si specifica che la Societ non rientra nella suddetta fattispecie.
In relazione alle informazioni richieste dall'art. 4 D.L. 24 gennaio 2015, n.3 in merito ai costi di ricerca, sviluppo e innovazione, si specifica che la Societ non rientra nella suddetta fattispecie.

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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria di qualunque genere, dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo, la Societ attesta che nel corso dell'esercizio 2023, ha visto riconosciuti i seguenti crediti d'imposta:

Euro 95.773 come credito d'imposta per investimento nel Mezzogiorno;

Euro 31.727 come credito imposta energia per la spesa sostenuta nel 1 e nel 2 trimestre 2023;

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Alla luce di quanto sopra esposto e cos come previsto dall'art.11.14 dell'Accordo finanziario sottoscritto in data 25 giugno 2019, l'organo amministrativo propone ai sig.ri azionisti di riportare a nuovo l'utile dell'esercizio, destinando il 5% ad incremento della riserva legale.

Nota integrativa, parte finale

Signori Azionisti, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Societ, nonch il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2023 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, cos come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Castellammare di Stabia, 09/05/2024

Il Presidente del C.d.A, [redacted]

Il sottoscritto [redacted]
13.07.1971 I
ANNUNZIAT

RILASCIATO IL 11.02.2002 ai sensi dell'art.31, comma 2-quinquies, della legge 340/00, dichiara che il presente documento conforme all'originale depositato presso la societ.

Dichiara inoltre che IL DOCUMENTO INFORMATICO IN FORMATO XBRL CONTENENTE LO STATO PATRIMONIALE E IL CONTO ECONOMICO E' CONFORME AI CORRISPONDENTI DOCUMENTI ORIGINALI DEPOSITATI PRESSO LA SOCIETA'.

Segue Firma Digitale

Bollo virtuale assolto con autorizzazione NA: aut. 38220 / 80 BIS del 22/10/2001

VERBALE DI ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

L'anno duemilaventiquattro, il giorno undici del mese di giugno, alle ore 11.35, presso la sede sociale in Castellammare di Stabia alla via A. De Gasperi 113, si è riunita l'assemblea ordinaria degli azionisti di Marina di Stabia S.p.A., in prima e unica convocazione per questo giorno e luogo alle ore 11.00, per discutere e deliberare sul seguente

o.d.g.

1- Approvazione Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, corredato della Relazione sulla Gestione, della Relazione del Collegio Sindacale e della Relazione della Società di Revisione;

2- Attribuzione compenso ai componenti il Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale per il triennio 2023-2025.

Sono presenti, di persona o per delega depositata agli atti societari, i seguenti azionisti:

- C.M.C. Cartiere Meridionali Castellammare S.p.A., titolare di n° 41.303 azioni, pari al 31,406% del capitale sociale, tutte oggetto di pegno, giusta attestazione di possesso rilasciata dal Notaio Roberto Chiari di Napoli, acquisita agli atti della società, qui rappresentata dall'Amministratore Unico, [redacted]
- Newco S.p.A., titolare di n° 12.199 azioni, pari al 9,276% del capitale sociale, tutte oggetto di pegno, giusta attestazione di possesso rilasciata dal Notaio Roberto Chiari di Napoli, acquisita agli atti della società, qui rappresentata dal legale rappresentante, [redacted]
- [redacted] titolare di n° 8.211 azioni, pari al 4,725% del capitale sociale, di cui 5.567 oggetto di pegno. Di queste, 4.041 a favore degli istituti finanziari, giusta attestazione di possesso rilasciata dal Notaio Roberto Chiari di Napoli acquisita agli atti della società, e 1.526 azioni, a favore della Eudaimonia SPV S.r.l., la quale attestazione di possesso non è ad oggi pervenuta, per cui il socio risulta presente per n. 4.685 azioni pari al 3,562% del capitale sociale;
- [redacted] titolare di n° 5.626 azioni, pari al 4,278% del capitale sociale, di cui 3.917 oggetto di pegno, giusta attestazione di possesso rilasciata dal Notaio Roberto Chiari di [redacted]

Napoli acquisita agli atti della società:

- [redacted] titolare di n° 1.886 azioni, pari al 1,433% del capitale sociale;
- [redacted] titolare di n° 1.886 azioni, pari al 1,433% del capitale sociale;
- [redacted] titolare di n° 1.886 azioni, pari al 1,433% del capitale sociale, per delega conferita all'Avv. [redacted] acquisita agli atti sociali;
- [redacted] titolari di n° 3.019 azioni, pari al 2,296% del capitale sociale, di cui 2.134 oggetto di pegno, giusta attestazione di possesso rilasciata dal Notaio Roberto Chiari di Napoli, acquisita agli atti della società, in persona del rappresentante comune degli creditori Avv. [redacted]
- [redacted] titolare di n° 27.702 azioni, pari al 21,064% del capitale sociale tutte oggetto di pegno, giusto attestazione di possesso rilasciato dal Notaio Roberto Chiari di Napoli, acquisita agli atti della società qui rappresentata dall'Amministratore Unico, Dott. [redacted]
- Fratelli Aprea Sorrento 1880 S.r.l., titolare di n° 2.230 azioni, pari all'1,696% del capitale sociale, qui rappresentata dall'Amministratore Unico, [redacted]
- AMCO Asset Management Company, titolare di n° 12.794 azioni, pari al 9,726% del capitale sociale, per delega conferita in via disgiunta al dott. Giancarlo Pantaleschi ed al dott. Ragosta Mirella, acquisita agli atti sociali.

Risultano assenti i seguenti soci:

- [redacted] titolare di n° 4 azioni, pari allo 0,003% del capitale sociale;
- [redacted] titolare di n° 978 azioni, pari allo 0,744% del capitale sociale;
- Peonia Immobiliare S.r.l., titolare di n° 13.794 azioni, pari al 10,489% del capitale sociale.

Per il Consiglio di Amministrazione sono presenti i sigg.ri:

- [redacted]

[redacted]

- [redacted]

Per il Collegio Sindacale sono presenti i sigg.:

[redacted] Presidente;

[redacted]lo, Sindaco effettivo;

[redacted]ne, Sindaco effettivo.

Assume la presidenza dell'assemblea, per designazione unanime, il Presidente del C.d.A. [redacted] [redacted] verificate

- la regolarità delle convocazioni;
- l'identità dei presenti;
- la validità delle deleghe;
- l'iscrizione degli aventi diritto nel libro soci della società;
- la legittimità delle attestazioni di possesso rilasciate dal Notaio Roberto Chiari per conto dei creditori pignoratizi

dichiara l'assemblea validamente costituita e atta a deliberare sugli argomenti all'o.d.g. in quanto sono presenti azionisti titolari di complessive 115.213 azioni su 131.515, pari ad una percentuale del 87,61%.

I presenti vengono invitati ad eleggere il segretario che viene nominato nella persona del Comm[redacted]e, che accetta.

Il Presidente, preliminarmente, dichiara di aver ricevuto nei termini di legge:

- la relazione del Collegio Sindacale;
- la relazione della società di revisione legale dei conti;
- che le stesse sono state depositate, nei termini previsti dalla legge, unitamente al progetto di bilancio chiuso al 31/12/2023 ed alla relativa relazione sulla gestione, presso la sede sociale, affinché gli azionisti potessero prenderne visione;
- che l'approvazione del bilancio nel maggior termine dei 180 giorni dalla chiusura [redacted]

dell'esercizio è stata deliberata con il verbale del Consiglio di Amministrazione del 19 marzo 2024

Il Presidente apre la discussione e procede all'illustrazione del bilancio, della nota integrativa e della relazione sulla gestione, soffermandosi sui punti salienti di quest'ultima. In particolare espone i risultati dei ricavi degli ormeggi stanziali, dei transiti, delle vendite di carburante e dei due settori della ristorazione.

Il Presidente inoltre, si sofferma sul consistente incremento degli interessi passivi sui finanziamenti, passati da Euro 845.000 del precedente esercizio ad Euro 1.688.000 dell'esercizio in esame. Ciò nonostante il risultato dell'esercizio 2023 è in linea con il risultato dell'esercizio precedente, a conferma del costante impegno di tutto il management della società che, come per gli anni precedenti, ha saputo promuovere una efficace azione di marketing ed una attenta gestione dei costi di esercizio.

Il Presidente del Collegio Sindacale dà lettura della relazione del Collegio Sindacale ed il Consigliere di Amministrazione dott. Luciano Salzano dà lettura della relazione della società di revisione.

Conclusa la discussione, il Presidente invita i partecipanti ad esprimere il proprio voto.

Tutti i presenti esprimono parere favorevole all'approvazione del bilancio.

Sulla base della votazione effettuata, il bilancio al 31.12.2023 risulta approvato all'unanimità dei presenti rappresentanti l'87,60% del capitale sociale.

Pertanto l'assemblea delibera:

- di prendere atto della relazione del Collegio Sindacale e della Società di Revisione al bilancio al 31.12.2023;
- di approvare il bilancio al 31/12/2023 con gli allegati di rito così come predisposti dal Consiglio di Amministrazione;
- di accantonare a riserva straordinaria l'utile d'esercizio, dopo aver accantonato il 5% alla

[redacted]

riserva legale.

Sul secondo punto all o.d.g. prende la parola il dott. Luigi Maria la Mura il quale propone all'assemblea di stabilire un compenso di Euro 250.000 annui per il Consiglio di Amministrazione e di raddoppiare l'attuale compenso per i componenti del Collegio Sindacale.

L'assemblea, col voto favorevole di azionisti rappresentanti n. 99.403 azioni pari al 75,58% del capitale sociale e con l'astensione dei soci AMCO Asset Management ed Iredr Ferdinando Spagnuolo, portatori complessivamente di n. 15.810 azioni rappresentanti il 12,02% del capitale sociale delibera di attribuire ai componenti il Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale per il triennio 2023 2025 i seguenti compensi:

- **Per il Consiglio di Amministrazione**
- L'importo complessivo di Euro 250.000,00, da ripartire tra i singoli componenti con deliberà del detto organo.
- **Per il Collegio Sindacale:**
- Al Presidente l'importo di Euro 10.000,00, oltre IVA ed oneri di legge;
- Ai Sindaci effettivi l'importo di Euro 8.000,00 oltre IVA ed oneri di legge.

Non essendovi altro su cui deliberare il verbale viene chiuso, previa stesura, lettura e sottoscrizione dello stesso alle ore 15.00.

Il Presidente Il Segretario

[redacted]

dell'art.31, comma 2-quinquies, della legge 340/00, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

MARINA DI STABIA SPA

Sede legale: VIA A. DE GASPERI SNC CANETE - MMARE DI STABIA (NA)
Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI NAPOLI
C.F. e numero iscrizione: 04181920630
Iscritta al R.E.A. di NA 353924
Capitale sociale sottoscritto € 9.543.870,00 interamente versato
Partita IVA: 03593141210

Relazione sulla gestione

Bilancio d'esercizio al 31/12/2023

Signori Azionisti, nella nota integrativa vi sono state fornite le notizie richieste sulla illustrazione del bilancio al 31/12/2023, nel presente documento, informazioni a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile. Vi forniamo le notizie atte a illustrare la situazione della Vostra Società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni veridiche sui patrimoniali, finanziarie e gestionali della società correlate, con presenza di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Informativa sulla società

1 - Analisi della situazione della società e dell'andamento della gestione

Il conto economico del Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2023, evidenzia un utile di periodo di euro 1.222.224 così costituito: MOL (euro 5.430.562 - Ammortamenti (1.558.734); Gestione finanziaria (1.661.458); Imposte d'esercizio (988.246)
Il valore delle produzione, senza tener conto dei valori iscritti a conguaglio ammonta a € 15.876.431 con un decremento rispetto al valore 2022, di euro 270.042.
Di seguito vengono fornite, in maniera dettagliata e descrittiva, alcuni elementi per una migliore e più esaustiva comprensione dei risultati d'esercizio, che partono sempre ovviamente da ricavi di gestione.

I ricavi di gestione si suddividono sostanzialmente in quattro aree:

1 - Locazione dei posti barca e servizi di ormeggio connessi;
2 - Vendita di carburanti ed lubrificanti;
3 - Ristorazione;
4 - Locazione delle officine nautiche;
5 - Parcheggio autoveicoli e pagamenti.

Confronto dei ricavi derivanti dagli ormeggi anni 2022-2023

	Ricavi di competenza 2022 dei vari anni precedenti	Ricavi di competenza 2022 da contratti 2023	Totale ricavi di competenza 2022	Ricavi di competenza 2023 dei vari anni precedenti	Ricavi di competenza 2023 da contratti 2024	Totale ricavi di competenza 2023	Variazione assoluta	Variazione %
Ormeggio	948.372	3.420.584	4.368.186	832.186	3.762.885	4.595.071	226.885	5,19%
Altre voci	0	2.273	2.273	0	0	0	(2.273)	(100,00)%
Tot. Ormeggio	948.372	3.422.857	4.371.459	832.186	3.762.885	4.595.071	223.512	5,11%

[redacted]

Transiti	18.259	1.643.291	1.661.550	13.470	1.953.135	1.966.605	305.055	18,36%
Posti barca	0	1.980	1.980	0	2	2	(1.978)	(100,00)%
Tot. Transiti	18.259	1.645.271	1.663.530	13.470	1.953.137	1.966.607	303.077	18,22%
[illegible]	967.031	5.068.058	6.035.089	845.656	5.716.020	6.561.676	526.587	8,72%

La tabella antecedente, che riguarda il settore degli ormeggi, core business dell'azienda, evidenzia un ulteriore incremento avuto dagli ormeggi, in particolare per i transiti, che registrano un incremento pari al 18,22%. Ancora una volta un efficace lavoro svolto dal management con professionalità e serietà.

Confronto dei ricavi derivanti dalla gestione accessoria agli ormeggi

	Ricavi di competenza 2022	Ricavi di competenza 2023	Variazione assoluta	Variazione %
Energia el.	356.197	426.855	70.663	19,84%
Rifiuti	68.533	76.583	8.329	8,06%
Lavanderia	426	216	(210)	(49,29)%
Fornitura acqua	40.711	40.414	(297)	(0,73)%
Varie	23.328	94.172	40.844	67,20%
totale altri	583.171	808.200	105.529	20,97%

I ricavi per la fornitura di energia elettrica ed acqua sono destinati ad una crescita nell'esercizio 2024 avendo informatizzato la lettura dei consumi che viene rilevata in tempo reale.

Confronto dei ricavi derivanti dalla gestione dell'impianto di rifornimento carburanti

Tipo carburante	vendite litri 2022	vendite litri 2023	Variazione Assoluta	Variazione Percentuale
Benzina	228.222	307.011	78.789	34,49%
Diesel	5.163.768	4.778.137	(385.631)	(7,47)%
Denaturato	113.300	91.560	(21.632)	(19,01)%
Totale litri	5.505.230	5.146.708	(358.522)	(6,51)%
	Volume affari in euro	Volume affari	Variazione Assoluta	Variazione Percentuale
Tot. ricavi	9.364.264	8.092.388	(1.271.876)	(13,77)%

Gli incrementi medi ottenuti nelle altre marine di Italia nell'esercizio 2023 sono stati:

Ormeggi stagionali	+	2,90%
Ormeggi di transito	+	3,70%
Vendita carburanti	-	2,40%

(fonte Confindustria Nautica – Assomarinas)

Come si evince dalle tabelle precedenti, nella Marina di Stabia gli incrementi sono stati:

Ormeggi stagionali	+	5,11%
Ormeggi di transito	+	18,22%
Vendita carburanti	-	13,77%
Di cui vendita della sola benzina	+	34,48%

I risultati, nei tre settori fondamentali di un porto turistico, della nostra marina, nel confronto sono nettamente al di sopra delle medie nazionali

[redacted]

Confronto dei ricavi derivanti dalla gestione dell'attività di ristorazione

	2022	2023	Variazione Assoluta	Variazione Percentuale
Pub-Cocktail Corner	811.158	785.175	(25.983)	(3,20)%
Bar Pasticceria	107.844	101.785	(6.059)	(5,62)%
Ristorante e eventi	1.019.120	1.077.693	58.573	5,75%
Totali	1.938.122	1.964.653	26.531	1,37%

Anche il settore ristorazione ha, sul complesso registrato una crescita pari all'1,37%.

Confronto dei ricavi derivanti dal Fitto del ramo d'azienda – **ufficine nautiche**

Non vi sono variazioni nei ricavi, in quanto a decorrere dal mese 2013, il canone non prevede incremento. Regolare anche la restituzione del credito previsto dal contratto di fitto di azienda

	2022	2023	Variazione Assoluta	Variazione Percentuale
Canone fitto MDS	150.000	150.000		%
Totali	150.000	150.000	-	%

Confronto dei ricavi derivanti dall'attività di parcheggio autovetture

Anche per l'esercizio 2023, è stato garantito l'utilizzo gratuito di tutti i posti auto (in corrispondenza delle strutture dell'imbarcazione) mentre il pagamento previsto per gli ospiti e visitatori ha consentito i ricavi di seguito riportati:

	2022	2023	Variazione Assoluta	Variazione Percentuale
Parcheggio	135.556	149.029	13.473	11,46 %
Totali	135.556	149.029	13.473	11,46 %

Il maggiore flusso di visitatori e ospiti ha determinato un incremento pari all'11,46%.

Situazione patrimoniale e finanziaria

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello Stato Patrimoniale:

Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variazione assoluta	Variazione %
CAPITALE CIRCOLANTE	11.376.483	81,06 %	9.190.619	9,64 %	2.185.864	23,78 %
Liquidità immediate	7.164.184	51,06 %	5.116.920	5,37 %	2.047.274	40,01 %
Disponibilità liquide	7.164.184	51,06 %	5.116.920	5,37 %	2.047.274	40,01 %
Liquidità differite	4.117.239	29,34 %	3.975.864	4,17 %	141.375	3,56 %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	4.102.030	29,24 %	3.957.574	4,15 %	144.456	3,65 %
Crediti immobilizzati a breve termine						
Immobilizzazioni finanziarie esigibili						

MARINA DI STABIA SPA

Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
alla vendita						
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	15.209	0,02 %	96.209	0,37 %	(53.079)	(77,73) %
Rimanenze	95.050	0,10 %	97.835	0,10 %	(2.785)	(2,85) %
IMMOBILIZZAZIONI	86.023.989	88,32 %	87.107.773	89,48 %	(1.083.784)	(1,24) %
Immobilizzazioni immateriali	11.956	0,01 %	11.966	0,01 %	(10)	(0,08) %
Immobilizzazioni materiali	85.886.289	87,99 %	86.537.105	88,86 %	(650.867)	(1,01) %
Immobilizzazioni finanziarie	1.033				1.033	
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	244.534	0,25 %	556.241	0,22 %	(274.407)	(38,34) %
TOTALE IMPIEGHI	97.400.472	100,00 %	98.298.382	100,00 %	(1.102.080)	(1,14) %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	58.473.804	60,03 %	59.693.849	61,37 %	(620.145)	(1,04) %
Passività correnti	32.236.681	33,15 %	31.479.903	32,80 %	806.782	2,56 %
Debiti a breve termine	6.722.970	6,29 %	6.998.560	6,20 %	(128.385)	(2,11) %
Ratei e risconti passivi	20.160.707	20,56 %	21.403.320	20,40 %	(880.961)	(7,67) %
Passività consolidate	26.186.819	26,89 %	27.813.746	28,08 %	(1.426.027)	(6,17) %
Debiti a m/l termine	25.775.540	26,46 %	27.252.713	28,30 %	(1.477.173)	(5,42) %
Fondi per rischi e oneri						
TFR	411.279	0,42 %	361.033	0,37 %	50.246	13,92 %
CAPITALE PROPRIO	38.926.988	39,97 %	37.204.743	38,63 %	1.722.225	4,63 %
Capitale sociale	9.534.530	9,79 %	9.534.530	9,90 %		
Riserve	1.196.417	1,23 %	1.314.855	1,37 %	(97.456)	(8,13) %
Utili (perdite) portati a nuovo	26.373.485	26,97 %	24.725.847	25,68 %	1.647.053	6,25 %
Utile (perdita) d'esercizio	1.722.224	1,77 %	1.629.106	1,69 %	93.118	5,72 %
Perdita ripresa dell'esercizio						
TOTALE FONTI	97.400.472	100,00 %	98.298.382	100,00 %	(1.102.080)	(1,14) %

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

Sulla base della riclassificazione sopra esposta vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazione %
Copertura delle immobilizzazioni	45,44 %	42,94 %	5,70 %
Banche su circolante	232,26 %	245,36%	(11,16) %
Indice di indebitamento	1,50	1,59	(5,66) %

[redacted]

Indicatori sulla Gestione 2023

INDICE	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazione %
Quoziente di indebitamento finanziario	0,70	0,77	(9,09) %
Mezzi propri su capitale investito	30,97%	38,63 %	-7,67 %
Oneri finanziari su fatturato	4,6 %	9,66%	(51,65) %
Indice di disponibilità	35,24 %	59,20 %	-20,68 %
Margine di struttura primario	146.252.152)	(49.543.559)	-5,22 %
Indice di copertura primario	0,45	0,43	4,65 %
Margine di struttura secondario	(20.565.368)	(21.730.013)	5,36 %
Indice di copertura secondario	0,76	0,75	1,33 %
Capitale circolante netto	(25.910.292)	(22.290.284)	-5,19 %
Margine di tesoreria primario	(22.147.119)	(21.005.252)	-16,58 %
Indice di tesoreria primario	18,94 %	28,28 %	-23,55 %

Situazione economica

Per meglio comprendere il risultato della gestione della società si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del Conto Economico:

Conto Economico

Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	19.199.458	100,00 %	18.982.630	100,00 %	216.829	1,14 %
Consumi di materie prime	8.076.022	42,06 %	8.853.115	46,64 %	(777.093)	-18,73 %
Spese generali	3.674.346	19,14 %	4.196.883	22,10 %	(522.536)	-37,41 %
VALORE AGGIUNTO	7.449.781	38,80 %	5.934.404	31,26 %	1.515.377	29,50 %
- Altri costi	1.710.008	8,91 %	868.125	4,57 %	94.883	96,58 %
- Oneri diversi di gestione	1.701.169	8,86 %	1.480.529	7,80 %	950.660	18,90 %
Proventi finanziari						
MARGINE OPERATIVO LORDO	4.008.604	20,88 %	3.585.810	18,89 %	422.794	11,79 %
Ammortamenti e svalutazioni	1.558.731	8,12 %	1.536.006	8,09 %	22.725	1,48 %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	2.449.880	12,76 %	2.049.804	10,84 %	400.076	19,52 %
+ Altri ricavi	1.710.008	8,91 %	868.125	4,57 %	841.883	96,98 %
- Costi di natura straordinaria	305.640	1,60 %	176.442	0,93 %	131.198	74,38 %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	3.851.828	20,06 %	2.741.487	14,44 %	1.110.341	40,50 %
+ Proventi finanziari	23.196	0,12 %	1.515	0,02 %	21.681	686,34 %
+/- Utili e perdite su cambi						

Voci	Esercizio 2021	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
RISULTATO OPERATIVO (Margine operativo ante oneri finanziari)	3.860.024	20,21 %	2.745.070	14,48 %	-1.114.954	-41,35 %
+ Oneri finanziari	(1.689.554)	(8,85) %	(846.024)	(4,46) %	(843.530)	(99,71) %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	2.170.470	11,41 %	1.899.046	10,00 %	271.424	15,35 %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie			(500)		500	100,00 %
+ Quota oneri straordinari						
REDDITO ANTE IMPOSTE	2.170.470	11,41 %	1.898.546	10,00 %	291.924	15,38 %
Imposte sul reddito dell'esercizio	466.246	2,46 %	295.438	1,42 %	166.808	73,79 %
REDDITO NETTO	1.722.224	9,07 %	1.620.108	8,58 %	98.116	6,72 %

Principali indicatori della situazione economica

Sulla base della precedente riclassificazione vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazione %
R.O.I.	14,23 %	14,48 %	-1,79 %
R.O.E.	9,75 %	8,53 %	14,21 %
R.O.S.	15,02 %	15,15 %	-0,84 %
R.O.A.	9,95 %	9,55 %	4,19 %
E.B.I.T.	3.651.424	3.745.070	-2,50 %

2 – Previsioni 2024 del Mercato dei servizi portuali-turistici

Nell'ambito delle attività legate al diporto nautico l'indagine effettuata da Assonautica fra i propri associati nel mese di settembre 2023 ha registrato buone previsioni anche per l'anno 2024, come si evince dalla seguente tabella:

Ormeggi 50>20	+ 4,1 %
Ormeggi 20>10	+ 4,3 %
Vendita carburanti	+ 2,2 %
Servizi accessori	+ 3,6 %

(fonte Confindustria Nautica–Assonautica)

3 – Approvazione del bilancio d'esercizio

La società, ai sensi dell'art. 2364 del codice civile, ha utilizzato la clausola statutaria che prevede la possibilità di approvare il bilancio d'esercizio nel termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale.

4 – Attività di ricerca e sviluppo

Nell'esercizio in corso non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

5 – Rapporti con imprese controllanti

I rapporti con l'impresa controllante (di diritto, ma non di fatto) C.M.C. Cooperativa Muratori Cementisti S.p.A. sono relativi a Finanziamenti effettuati alla stessa e dettagliatamente descritti nella nota integrativa relativa all'esercizio in corso. La riclassificazione di gruppo versato avvenne al momento della vendita dell'immobile denominato "Marina Nuova Darsena" nel quale la C.M.C. ha dato mandato a vendere alla società immobiliare PRIMO S.p.A.

[redacted]

6 – Numero e valore di azioni proprie e delle società collegate

La società non possiede azioni proprie o azioni o quote di società controllanti neanche per tramite di società fiduciarie o per interposta persona.

7 - Utilizzo di strumenti finanziari – obiettivi e politiche di copertura in materia del rischio finanziario –

La società non utilizza, al momento, alcun strumento finanziario di copertura o speculativo.

8 – Informazioni sul personale

- Non si sono verificati decessi mentre sul luogo di lavoro, né infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola, per i quali è stata accertata definitivamente una responsabilità aziendale;
- Non vi sono stati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile.

9 – Informazioni sull'ambiente

- L'attività della società non ha causato danno all'ambiente per i quali la società è stata dichiarata colpevole;
- Alla società non sono state irrogate sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali;
- La società ha posto in essere tutte le misure preventive per garantire il rispetto delle norme ambientali e per la tutela della salute acquisto dispositivi agli operatori.
- È inoltre operativo il piano di raccolta differenziata dei rifiuti con la presenza di un'isola ecologica per la raccolta di rifiuti speciali specifici del settore, ol. batterie esauste, etc.;
- La società ha rinnovato fino al 2024 le certificazioni ISO 14001 e ISO 9001 relative al sistema di gestione dell'ambiente

10 – Rating legalità

L'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato con propria comunicazione del pg. del 1/03/2023, ha deliberato di attribuire alla Marina di Stabia S.p.A. il Rating di legalità con il punteggio di "due stelle"

11 – Informazioni sulle sedi secondarie

La società esercita l'attività di gestione di porti turistici esclusivamente nella sede di via A. De Gasperi 113 in Castellammare di Stabia.

12 – Informazioni sulla privacy

In relazione agli adempimenti previsti dal GDPR si conferma che i processi interni consentono la piena osservanza della normativa e sono costantemente oggetto di un'attività di aggiornamento ed adeguamento.

13 – Informazioni su eventuali rischi e/o incertezze

Per quanto attiene ai rischi sulla gestione, si rappresenta che essa sono costituiti da quel tipico di una società che svolge le attività nel settore della nautica da diporto.
Particolare attenzione viene posta dalla Società ai rischi derivanti da fattori esterni, per poterne valutare tempestivamente gli effetti sull'andamento aziendale e adottare le necessarie misure correttive.
Di seguito, vengono esposte le informazioni volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa. I principali rischi derivanti dalle attività della società risultano:

- Rischi di credito, dei venti dall'esposizione della società a possibili ritardi negli incassi connessi a mancati adempimenti delle obbligazioni contrattuali assunte dai clienti;
- Rischio di tasso di interesse, riconducibile all'esposizione della società alle fluttuazioni dei tassi di interesse;
- Rischi operativi, rientranti in questa categoria quei rischi non ricompresi negli ambiti precedenti, come l'andamento dei mercati, che può influenzare sul conseguimento degli obiettivi operativi, vale a dire relativi

[redacted]

...e l'efficienza delle operazioni aziendali incluse quelle di pertinenza di redditività e di protezione della massa da eventuali perdite.

- Rischio connesso al cambiamento climatico

Rischi operativi e di liquidità

Per quanto riguarda le incertezze riguardanti i rischi operativi e di liquidità si rinvia a quanto esposto nel paragrafo iniziale della presente relazione.

Rischio di Credito

Il rischio di credito della società è attribuibile essenzialmente all'ammontare dei crediti commerciali derivanti dalla locazione dei posti barca. Per controllare il rischio di credito il management pone in essere un continuo monitoraggio e controllo dei crediti oltre alla definizione di strategie gestionali (valutazione preventiva dell'affidabilità dei clienti, affidamento delle posizioni in sofferenza ad Agenzie di recupero crediti, costituzione legali di fiducia etc.) con l'obiettivo di ridurre l'esposizione creditizia.

Rischio di tasso di interesse

La società non si avvale, al momento, di strumenti finanziari aventi finalità di copertura dalla variazione dei tassi d'interesse e quindi risulta soggetta per quanto riguarda i propri indebitamenti in essere (mutui). Rischi ad eventuali fluttuazioni dell'Euribor che, come noto già a partire dal 2022 e a tutt'oggi, è in costante aumento. Gli aumenti che si sono verificati annunciati dalla BCE per la lotta all'inflazione, hanno determinato un sostenuto aumento degli interessi passivi sui mutui che determina una riduzione del risultato positivo della gestione. Si segnala che per l'esercizio 2024 la banca Centrale Europea dovrebbe attuare in ottica di tassi di interesse. Tale aspetto è oggetto di monitoraggio costante da parte del consiglio di amministrazione.

Rischio connesso al cambiamento climatico

L'impegno sui temi della responsabilità sociale e del territorio è parte integrante dei principi e della condotta della Società orientati al mantenimento di elevati livelli di sicurezza, di cultura ambientale ed efficienza energetica, nonché alla formazione, sensibilizzazione e coinvolgimento del personale sui temi di responsabilità sociale.

Proposta relativa all'utile di esercizio

Il Consiglio propone ai signori azionisti di riportare a nuovo l'utile dell'esercizio, così come previsto dall'art. 11.14 dell'Accordo ristrutturazione sottoscritto in data 25 giugno 2019, destinando il 5% ad incremento della riserva legale.

Il Consiglio di amministrazione

[redacted]

ABIA
NE DI
si



RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ARTICOLO 14 DEL DLGS 27 GENNAIO 2010, N° 39

MARINA DI STABIA SPA

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2023

pwc

Relazione della società di revisione indipendente

ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39

Agli azionisti di
Marina di Stabia SpA

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Marina di Stabia SpA (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, dal conto economico, 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 Società al 31 dicembre 2023, 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 nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli amministratori e del Collegio Sindacale 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.

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale: **Milano** 20145 Piazza Tre Torri 2 Tel. 02 77851 Fax 02 77852240 Capitale Sociale Euro 6.890.000,00 i.v. C.F. e P.IVA e Reg. Imprese Milano Monza Brianza Lodi 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 071 2132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 080 5640211 - **Bergamo** 24121 Largo Belotti 3 Tel. 035 229691 - **Bologna** 40124 Via Luigi Carlo Farini 12 Tel. 051 6186211 - **Brescia** 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 030 3697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 095 7532311 - **Firenze** 50121 Viale Granisci 15 Tel. 055 2482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 010 29041 - **Napoli** 80121 Via del Mille 16 Tel. 081 36181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049 873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091 349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521 275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 085 4545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06 570951 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011 556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461 237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422 696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 040 3480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 0432 25789 - **Varese** 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332 285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 045 8263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444 393311

www.pwc.com/it

pwc

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 prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;

- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- 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

Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/10

Gli amministratori di Marina di Stabia SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di Marina di Stabia SpA al 31 dicembre 2023, 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) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di Marina di Stabia SpA al 31 dicembre 2023 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Marina di Stabia SpA al 31 dicembre 2023 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

pwc

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 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.

Napoli, 28 maggio 2024

PricewaterhouseCoopers SpA



Pier Luigi Vitelli
(Revisore legale)

Il sottoscritto [redacted]
(NA) IL 13.07
TORRE ANN
dell'art.31, co
all'originale d

Reg. Imp. 04181920630
Rea NA-351924

MARINA DI STABIA SPA

Sede in VIA A. DE GASPERI 313 - 80053 CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)
Capitale sociale Euro 9.534.837,50 i.v.

Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea degli azionisti ai sensi dell'art. 2429, comma 2 del Codice Civile

Signori Azionisti della MARINA DI STABIA SPA

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2023 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il detto organo.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.
Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
Abbiamo acquisito dal Consiglio di Amministrazione, 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.
Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Al Collegio Sindacale non sono pervenute denunzie dai soci ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri ai sensi di legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiedere la segnalazione nella presente relazione.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, il Consiglio di Amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.
Ai sensi dell'art. 2426, n. 5 c.c. abbiamo espresso il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale dei costi di impianto e di ampliamento.

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2023, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 1.722.224,00 (unmilionesettecentoventiduemiladuecentoventiquattro/00).
Il Collegio Sindacale attesta che la società non si avvale di norme relative alla rivalutazione dei beni d'impresa.
I risultati della revisione legale del bilancio svolta dalla PricewaterhouseCoopers Spa sono contenuti nella relativa relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il Collegio Sindacale propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2023, così come redatto dal Consiglio di Amministrazione.
Il Collegio Sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dal Consiglio di Amministrazione in nota integrativa.

Napoli 21 maggio 2024

Il Collegio Sindacale

[redacted]

Il sottoscritto d
(NA) IL 13.07.
TORRE ANNU
dell'art.31, com
all'originale de

[redacted]

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione:	MARINA DI STABIA SPA
Sede:	VIA A. DE GASPERI 313 CASTELLAMMARE DI STABIA NA
Capitale sociale:	9.534.837,50
Capitale sociale interamente versato:	si
Codice CCIAA:	NA
Partita IVA:	03598141210
Codice fiscale:	04182920630
Numero REA:	351934
Forma giuridica:	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO):	522209
Società in liquidazione:	no
Società con socio unico:	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento:	no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:	
Appartenenza a un gruppo:	no
Denominazione della società capogruppo:	
Paese della capogruppo:	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:	

Bilancio d'esercizio al 31/12/2022

Stato Patrimoniale Ordinario

	31/12/2022	31/12/2021
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	3.926	6.342
7) altre	7.440	7.772
Totale immobilizzazioni immateriali	11.366	14.114
II - Immobilizzazioni materiali	-	-
1) terreni e fabbricati	30.271.079	30.745.862
2) impianti e macchinario	664.172	362.591
3) attrezzature industriali e commerciali	100.831	57.067
4) altri beni	31.268.037	32.174.445
5) immobilizzazioni in corso e acconti	4.233.247	4.452.247
Totale immobilizzazioni materiali	66.537.156	67.792.212
III - Immobilizzazioni finanziarie	-	-
1) partecipazioni in	-	-
b) imprese collegate	-	500
Totale partecipazioni	-	500
2) crediti	-	-
d-bis) verso altri	-	400
esigibili entro l'esercizio successivo	-	400
Totale crediti	-	400
Totale immobilizzazioni finanziarie	-	900
Totale immobilizzazioni (B)	66.548.522	67.807.226
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	-	-
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	47.313	51.107
4) prodotti finiti e merci	50.522	55.243
Totale rimanenze	97.835	106.350
II - Crediti	-	-
1) verso clienti	1.874.835	2.158.906
esigibili entro l'esercizio successivo	1.374.835	1.409.906

	31/12/2022	31/12/2021
esigibili oltre l'esercizio successivo	500.000	750.000
4) verso controllanti	1.681.236	1.681.236
esigibili entro l'esercizio successivo	1.681.236	1.681.236
5-bis) crediti tributari	491.035	184.272
esigibili entro l'esercizio successivo	463.069	164.411
esigibili oltre l'esercizio successivo	27.966	19.861
5-ter) imposte anticipate	51.275	34.712
5-quater) verso altri	388.432	295.213
esigibili entro l'esercizio successivo	388.432	295.213
Totale crediti	4.486.817	4.324.839
IV - Disponibilità liquide	-	-
1) depositi bancari e postali	5.082.245	3.139.388
2) assegni	2.500	-
3) denaro e valori in cassa	32.175	35.695
Totale disponibilità liquide	5.116.920	3.169.283
Totale attivo circolante (C)	9.681.572	7.670.472
D) Ratei e risconti	58.288	47.569
Totale attivo	98.298.392	95.445.257
Passivo		
A) Patrimonio netto	37.204.743	35.575.836
I - Capitale	9.634.838	9.634.838
IV - Riserva legale	1.314.894	1.299.214
VII - Altre riserve, distintamente indicate	-	-
Varie altre riserve	(1)	-
Totale altre riserve	(1)	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	24.725.842	24.407.739
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.829.108	334.845
Totale patrimonio netto	37.204.743	35.575.836
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	381.653	388.297
D) Debiti		
4) debiti verso banche	6.406.737	29.964.684
esigibili entro l'esercizio successivo	323.707	1.359.073
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.083.030	28.595.611
5) debiti verso altri finanziatori	22.188.825	-
esigibili entro l'esercizio successivo	1.083.225	-

[redacted]

	31/12/2022	31/12/2021
esigibili oltre l'esercizio successivo	21.105.600	-
6) acconti	450	1.835
esigibili entro l'esercizio successivo	450	1.835
7) debiti verso fornitori	877.971	693.992
esigibili entro l'esercizio successivo	877.971	693.992
12) debiti tributari	841.522	721.100
esigibili entro l'esercizio successivo	841.522	618.262
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	102.838
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	63.775	27.107
esigibili entro l'esercizio successivo	63.775	27.107
14) altri debiti	2.870.013	2.832.489
esigibili entro l'esercizio successivo	2.805.930	2.832.489
esigibile oltre l'esercizio successivo	64.083	-
Totale debiti	53.249.293	34.247.257
E) Ratei e risconti	26.483.323	26.342.207
Totale passivo	95.298.392	95.445.257

Conto Economico Ordinario

	31/12/2022	31/12/2021
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	18.114.505	11.436.115
5) altri ricavi e proventi	-	-
contributi in conto esercizio	576.271	463.254
altri	291.854	266.478
Totale altri ricavi e proventi	868.125	729.732
Totale valore della produzione	18.982.630	12.165.847
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	6.644.600	4.589.494
7) per servizi	3.701.077	2.799.217
8) per godimento di beni di terzi	493.974	426.117
9) per il personale		-
a) salari e stipendi	1.139.152	588.072

[redacted]

	31/12/2022	31/12/2021
b) oneri sociali	240.830	169.659
c) trattamento di fine rapporto	95.544	64.263
e) altri costi	4.903	6.191
Totale costi per il personale	*1.480.629*	*1.148.185*
10) ammortamenti e svalutazioni		-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.743	3.268
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.521.065	1.488.033
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	12.193	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	*1.535.006*	*1.491.301*
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	8.515	16.121
14) oneri diversi di gestione	176.442	476.085
Totale costi della produzione	*16.241.743*	*10.929.520*
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	**2.741.187**	**1.246.327**
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	3.583	-
Totale proventi diversi dai precedenti	*3.583*	-
Totale altri proventi finanziari	*3.583*	-
17) interessi ed altri oneri finanziari		-
altri	846.024	843.796
Totale interessi e altri oneri finanziari	*846.024*	*843.796*
Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)	*(842.441)*	*(843.796)*
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni	-	-
a) di partecipazioni	500	-
Totale svalutazioni	*500*	-
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)	*(500)*	-
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	**1.898.246**	**402.531**
20) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	266.501	95.695
imposte relative a esercizi precedenti	6.052	-
imposte differite e anticipate	(3.155)	(34.212)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	*269.438*	*61.686*

[redacted]

	31/12/2022	31/12/2021
21) Utile (perdita) dell'esercizio	1.829.106	334.844

[redacted]

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	Importo al 31/12/2022	Importo al 31/12/2021
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.629.108	334.845
Imposte sul reddito	269.438	81.686
Interessi passivi/(attivi)	842.441	843.796
(Dividendi) (Plusvalenze) derivanti dalla cessione di attività	2.740.987	1.260.327
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	95.544	84.263
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.523.813	1.491.301
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetaria	846.666	
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.466.023	1.655.564
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	5.207.210	2.795.897
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	9.515	15.121
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	265.057	4.649
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	182.534	217.755
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	140.729	0.000
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	141.116	(125.539)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(222.431)	256.718
Totale variazioni del capitale circolante netto	356.332	178.743
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	5.563.542	2.974.634
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(842.441)	(843.796)
(Imposte sul reddito pagate)	(259.438)	(81.686)
(Utilizzo dei fondi)	(20.718)	(72.349)
Altri incassi/(pagamenti)	1.298	
Totale altre rettifiche	(1.121.299)	(977.831)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	4.530.043	1.996.811
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		

[redacted]

	Importo al 31/12/2022	Importo al 31/12/2021
(Investimenti)	(266.018)	(291.173)
Disinvestimenti		67.332
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(900)	
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	**(266.918)**	**(223.841)**
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche/altri finanziatori	(985.366)	
(Rimborso finanziamenti)	(1.369.122)	(1.332.186)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	**(2.353.488)**	**(1.332.186)**
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	**1.947.637**	**440.784**
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	3.133.386	2.690.861
Assegni		10.653
Danaro e valori in cassa	35.896	26.965
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	3.169.283	2.728.499
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	5.082.245	3.133.386
Assegni	2.500	
Danaro e valori in cassa	32.175	35.895
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.116.920	3.169.283
Differenza di quadratura		

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

La società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria. esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonchè i relativi impieghi.

In merito al metodo utilizzato si specifica che la stessa ha adottato, secondo la previsione dell'OIC 10 il metodo indiretto in base al quale il flusso di liquidità è ricostruito rettificando il risultato di esercizio delle componenti non monetarie



Nota integrativa, parte iniziale

Signori azionisti la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2022 che presenta un utile di periodo di euro 1.629.108.

La società non è di fatto sottoposta ad attività di Direzione e Coordinamento da parte di altri soggetti, si precisa tuttavia, che è controllata di diritto dalla C.M.C. Cantieri Meridionali Castellammare S.p.A.

Circa l'attività svolta nel corso dell'esercizio 2022 nonché di una più accurata descrizione degli eventi avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio e non impattanti sul presente bilancio, si rinvia alla relazione sulla gestione.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali così come pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità: esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile, mentre il rendiconto finanziario è stato redatto ai sensi dell'art. 2425-ter.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Criteri di valutazione

Premessa

Al 31 dicembre 2022 il bilancio, redatto in conformità ai criteri di funzionamento, evidenzia un utile di esercizio di euro 1.629.108 ed un sostanziale equilibrio tra attivo e passivo corrente.

Continuità aziendale

In data 3 aprile 2014 fu stipulato un accordo finanziario tra la Società ed il ceto bancario in attuazione del piano di risanamento dell'esposizione debitoria, redatto ai sensi e per gli effetti ex art.67 LF ed approvato in data 1° aprile 2014 dal Consiglio di Amministrazione della Marina di Stabia SpA, che prevedeva il riscadenzamento della debitoria nei confronti del ceto bancario. Con il suddetto accordo la Società si impegnava a rimborsare, secondo un piano di rientro minimo definito su base annuale dal parametro finanziario "minimum sales covenant", e anche con i proventi derivanti da un piano di locazione a lungo termine dei posti barca, una quota minima annuale del debito ossia 3,5 milioni di euro nel 2015, 5 milioni di euro nel 2016, 15,6 milioni di euro nel 2017 e 18,5 milioni di euro nel 2018 oltre la restituzione di quote capitale e la corresponsione degli interessi sulle altre linee previste dall'accordo finanziario. La Società non avendo realizzato le locazioni a lungo termine previsto dall'accordo a causa della crisi di mercato, non aveva potuto disporre, negli esercizi precedenti, delle risorse sufficienti al soddisfacimento del debito oggetto dell'accordo. La Società tuttavia, aveva fatto stimare i propri assets aziendali da professionisti esperti del settore ed aveva previsto, in considerazione del valore degli stessi e delle iniziative di marketing tese all'implementazione del fatturato, una felice conclusione delle trattative per il riequilibrio della suddetta situazione finanziaria predisponendo, conseguentemente, i bilanci precedenti secondo i criteri di continuità aziendale e mantenendo la classificazione del residuo debito nei confronti delle banche come previsto dal sopra citato Accordo.

In seguito alla predisposizione del piano industriale 2018-2021 e della correlata manovra finanziaria a sostegno dello stesso, corredato da attestazione ai sensi dell'art. 67, terzo comma d), della legge fallimentare, a firma Dott. Alberto Tron, con atto Notaio Roberto Chiari in Napoli, fu siglato l'Accordo Finanziario in attuazione del suddetto Piano di Risanamento tra la Società e gli Istituti Bancari creditori.

Tutto quanto sopra premesso, il Piano fondava il risanamento dell'esposizione debitoria e il raggiungimento di un equilibrio economico-finanziario, sulle principali linee strategiche definite dal Business Plan allegato all'Accordo Finanziario di cui si è detto.

1.	Ricavi previsti dal budget al 31.12.2021	euro	12.192.000
	Ricavi conseguiti al 31.12.2021	euro	12.165.847
	Ricavi conseguiti al 31.12.2022	euro	18.982.630
2.	EBITDA previsto dal budget al 31.12.2021	euro	2.831.000

[redacted]

	EBITDA al 31.12.2021	euro	3.222.834
	EBITDA al 31.12.2022	euro	2.744.570
3	EBIT previsto dal budget al 31.12.2021	euro	1.053.000
	EBIT al 31.12.2021	euro	1.731.533
	EBIT al 31.12.2022	euro	1.208.564
4	Risultato di esercizio previsto dal budget al 31.12.2021	euro	93.000
	Utile di esercizio al 31.12.2021	euro	334.845
	Utile di esercizio al 31.12.2022	euro	1.629.109

I dati rappresentati nella sopra riportata tabella, dimostrano non solo che sono stati raggiunti, nel corso dello scorso esercizio, tutti gli obiettivi previsti dal Piano di Risanamento in attuazione degli impegni previsti dall'accordo Finanziario sottoscritto in data 25 giugno 2019, ma anche che nel corso dell'esercizio 2022, si è stabilizzato l'equilibrio economico-finanziario della società raggiungendo delle performance economiche assolutamente soddisfacenti.

Come si evince anche dalla relazione sulla gestione gli altri ricavi connessi agli ormeggi hanno avuto complessivamente buoni risultati rispetto al 2021 nonostante il permanere dell'incertezza circa l'andamento della pandemia.

- Ricavi accessori agli ormeggi + 55,58 %
- Ricavi vendita carburanti + 114,35 %
- Ricavi derivanti dall'attività di ristorazione + 31,65 %
- Ricavi derivanti dal pagamento parcheggio per ospiti - 11,61 %

Rimangono in esistenza i pegni e le ipoteche previsti dall'Accordo sottoscritto in data 25 giugno 2019.

Per quanto concerne il credito iscritto in bilancio per un valore di euro 1.681.238 nei confronti della società C.M.C. Cantieri Meridionali Castellammare, ad oggi non è stato ancora incassato in quanto, pur essendo stato rinnovato da parte della Società CIR.AUR il contratto preliminare di acquisto dell'immobile ex Molini Nuova Daunia, fissando il nuovo termine al 30 giugno 2022, lo stesso non è stato perfezionato a causa della mancata approvazione del PUC da parte dell'Amministrazione Comunale di Castellammare di Stabia.

La C.M.C. S.p.A. ha comunicato che, la mancata approvazione del PUC, ha determinato lo scioglimento del preliminare di vendita. Di conseguenza ha provveduto a dare mandato alla FRIMM S.P.A. per la vendita dell'immobile nello stato attuale.

A seguito di ulteriori accordi tra la società e la Banca Intesa San Paolo, avvenuti successivamente alla firma dell'Accordo, la Marina di Stabia ha riconosciuto un maggior debito nei confronti del suddetto Istituto Bancario per Euro 99.000 il cui pagamento avverrà successivamente al 31 dicembre 2036 e soltanto in presenza di excess cash, salvo eventuali diverse modalità da concordarsi oltre il suddetto termine.

Con modifica del suddetto Accordo, in data 9/9/2019, il Monte Paschi di Siena riconobbe un minor credito nei confronti della Marina di Stabia di euro 52.043 rettificando l'importo residuo da ammortizzare.

Pertanto, sempre in maniera tabellare, si espongono le diverse posizioni debitorie nei confronti del Ceto Bancario e degli Istituti Finanziari al 31 dicembre 2022:

totale esposizioni	AMCO ex mps	Veneto ex b. Intesa	Ifis	Eudaimonia ex bcp	totali
Totale residuo da ammortizzare	10.201.948	7.051.840	6.406.737	4.186.122	27.846.647
Totale mutui	10.201.948	7.051.840	6.406.737	4.186.122	27.846.647

[redacted]

	AMCO ex mps	Kerdos ex b. Intesa	fis	Eudaimonia ex bcp	totali
Debiti da postergare	649.915				649.915
Debiti da postergare		99.000			99.000
Totale da postergare	649.915	99.000	0	0	748.915
Totale debiti	10.851.863	7.150.840	6.406.737	1.188.122	18.595.582

MUTUI - mutui per banche – istituti finanziari					
	Kerdos (ex b. Intesa)	Eudaimonia (ex bcp)	AMCO (ex mps)	Banca fis	Totale
ipotecario	6.344.158	2.129.105	8.517.479	6.406.737	23.397.480
Ipotecario	707.681	227.386	1.853.203		2.588.250,12
Chirografario		1.829.651	31.266		1.860.917,00
totale	7.051.840	1.188.122	10.201.948	6.406.737	27.846.647

Si riporta la seguente tabella contenente i dettagli delle rate di ammortamento previste dall'accordo finanziario sottoscritto nel 2019, i cui importi sono regolarmente pagati alla data di predisposizione del presente documento.

RIEPILOGO								
scadenza rata	n° rata	importo rata	ammto capitale	interessi	residuo capitale	spese	netto rata	montante pagato e/o da pagare
30/06/2019	0	0,00	0,00	0,00	30.547.955,00	0,00	0,00	0,00
31/12/2019	1	392.032,09	0,00	392.032,09	30.547.955,00	0,00	392.032,09	392.032,09
30/06/2020	2	424.701,43	0,00	424.701,43	30.547.955,00	0,00	424.701,43	816.733,52
31/12/2020	3	429.368,48	0,00	429.368,48	30.547.955,00	0,00	429.368,48	1.246.102,00
30/06/2021	4	1.082.920,06	660.552,15	422.367,91	29.887.402,85	0,00	1.082.920,06	2.329.022,06
31/12/2021	5	1.087.091,90	667.007,85	420.084,05	29.220.395,00	0,00	1.087.091,90	3.416.113,96
30/06/2022	6	1.082.920,06	678.907,51	404.012,54	28.541.487,49	0,00	1.082.920,06	4.499.034,01
31/12/2022	7	1.087.091,90	685.925,43	401.166,46	27.855.562,06	0,00	1.087.091,90	5.586.125,91
30/06/2023	8	1.082.920,06	697.778,22	385.141,83	27.157.783,83	0,00	1.082.920,06	6.669.045,96
31/12/2023	9	1.087.091,90	705.374,16	381.717,74	26.452.409,68	0,00	1.087.091,90	7.756.137,86
30/06/2024	10	1.084.309,65	716.547,68	367.761,97	25.735.862,00	0,00	1.084.309,65	8.840.447,51

[redacted]

31/12/2024	11	1.087.091,90	725.360,06	361.731,84	25.010.501,94	0,00	1.087.091,90	9.927.539,41
30/06/2025	12	1.082.920,06	737.115,13	345.804,93	24.273.386,81	0,00	1.082.920,06	11.010.459,48
31/12/2025	13	1.087.091,90	745.915,96	341.175,94	23.527.470,85	0,00	1.087.091,90	12.097.551,38
30/06/2026	14	1.082.920,06	757.820,09	325.299,96	22.769.650,76	0,00	1.082.920,06	13.180.471,42
31/12/2026	15	1.087.091,90	767.049,00	320.042,90	22.002.601,76	0,00	1.087.091,90	14.267.563,31
30/06/2027	16	1.082.920,06	778.700,78	304.219,29	21.224.101,00	0,00	1.082.920,06	15.350.483,37
31/12/2027	17	1.087.091,90	788.775,37	298.316,53	20.435.325,63	0,00	1.087.091,90	16.437.575,27
30/06/2028	18	1.084.309,65	800.201,85	284.107,79	19.635.123,77	0,00	1.084.309,65	17.521.884,92
31/12/2028	19	1.087.091,90	811.108,32	275.982,57	18.824.014,45	0,00	1.087.091,90	18.608.976,82
30/06/2029	20	1.082.920,06	822.651,91	260.268,14	18.001.362,53	0,00	1.082.920,06	19.691.896,87
31/12/2029	21	1.087.091,90	834.072,75	253.019,15	17.167.289,79	0,00	1.087.091,90	20.778.988,77
30/06/2030	22	1.082.920,06	845.558,43	237.361,62	16.321.731,36	0,00	1.082.920,06	21.861.908,83
31/12/2030	23	1.087.091,90	857.680,90	229.411,00	15.464.050,46	0,00	1.087.091,90	22.949.000,72
30/06/2031	24	1.082.920,06	869.108,08	213.811,98	14.594.942,38	0,00	1.082.920,06	24.031.920,78
31/12/2031	25	1.087.091,90	881.951,87	205.140,02	13.712.990,51	0,00	1.087.091,90	25.119.012,68
30/06/2032	26	1.084.309,65	893.660,99	190.648,66	12.819.329,52	0,00	1.084.309,65	26.203.322,33
31/12/2032	27	1.087.091,80	906.909,10	180.182,80	11.912.420,42	0,00	1.087.091,90	27.290.414,22
30/06/2033	28	1.082.920,06	918.214,30	164.705,76	10.994.206,12	0,00	1.082.920,06	28.373.334,28
31/12/2033	29	1.087.091,90	932.662,22	154.529,67	10.061.543,89	0,00	1.087.091,90	29.460.426,18
30/06/2034	30	1.082.920,06	943.803,85	139.116,20	9.117.840,04	0,00	1.082.920,06	30.543.346,23
31/12/2034	31	1.087.091,80	958.935,59	128.156,31	8.158.904,45	0,00	1.087.091,90	31.630.438,13
30/06/2035	32	1.082.920,06	970.111,87	112.808,19	7.188.792,58	0,00	1.082.920,06	32.713.358,19
31/12/2035	33	1.087.091,90	986.049,42	101.042,47	6.202.743,15	0,00	1.087.091,90	33.800.450,09
30/06/2036	34	1.084.309,65	998.074,25	86.235,36	5.204.668,87	0,00	1.084.309,65	34.884.759,74
31/12/2036	35	1.087.091,90	1.013.937,39	73.154,51	4.190.731,48	0,00	1.087.091,90	35.971.851,63
30/06/2037	36	1.082.920,06	1.024.977,37	57.942,68	3.165.754,11	0,00	1.082.920,06	37.054.771,69
31/12/2037	37	1.087.091,80	1.042.595,47	44.496,43	2.123.158,64	0,00	1.087.091,90	38.141.863,59
30/06/2038	38	1.082.920,06	1.053.564,44	29.355,62	1.069.594,20	0,00	1.082.920,06	39.224.783,64
31/12/2038	39	1.066.771,12	1.069.594,20	15.033,74	0,00	0,00	1.066.771,12	40.311.554,76
		40.311.554,76	40.311.554,80	6.761.466,59		0,00	40.311.554,76	

Per quanto sopra esposto, è tenuto conto del conseguente riequilibrio patrimoniale e finanziario tra attivo circolante e passivo corrente, confermato anche nel presente esercizio, la Società ha redatto il bilancio in esame, in maniera conforme ai precedenti, e quindi, secondo i criteri di continuità aziendale.

Si rammenta ai Signori Azionisti quanto già segnalato nella nota integrativa all'esercizio 2018 in merito alla richiesta di agevolazioni, sottoscritta dalla Società in data 15/03/1999, riguardante il programma di investimenti ai sensi della Legge 662/96 art. 2 commi 203 e seguenti. Il Ministero dello Sviluppo Economico ha provveduto attraverso la propria Commissione di Collaudo, ad effettuare in data 14 giugno 2016 il sopralluogo per il definitivo accertamento di spesa degli investimenti ammessi al contributo che, con decreto n. 29 del 25/10/2017 del R.U. del Contratto d'Area Torrese Stabiese, a fronte di spese ammissibili pari a euro 70.357.141 è stato determinato in euro 39.883.864.

Con prot. 56043 del 11/12/2017 lo stesso R.U. ha provveduto a inviare alla Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. la richiesta di erogazione, a favore della Società, del saldo del suddetto contributo che, al netto delle anticipazioni percepite, ultima delle quali ricevuta in data 16 maggio 2016 per un importo di circa 2,7 milioni di euro, degli

oneri della Commissione di verifica ministeriale e degli interessi sulle anticipazioni, risulta pari a euro 739.504 incassati in data 1/2/2018. Conseguentemente, il risconto passivo, pari al 31 dicembre 2016 ad euro 27.851.517, era stato rideterminato, nel precedente esercizio, sull'ammontare di euro 37.219.618, ossia riguardando l'ammontare complessivo riconosciuto dal decreto n. 29 del 25/10/2017 del R.U. del Contratto d'Area Torrese-Stabiese indicato in precedenza, dell'importo degli interessi calcolati nell'ultima comunicazione inviata nel corso del 2017 dal R.U. del Contratto d'Area Torrese-Stabiese (prot. 56043 del 11/12/2017).

La Società, avverso il decreto di determinazione del contributo spettante, con particolare riferimento alle modalità di calcolo dell'attualizzazione finanziaria e del tasso di interesse applicato sugli importi ricevuti a titolo di anticipazioni, ha presentato nel mese di gennaio 2018 ricorso al T.A.R. di Napoli tramite l'avv. Felice Laudadio, ricorso attualmente ancora pendente innanzi al Consiglio di Stato.

Nell'ambito di operazioni di cartolarizzazioni a sensi della Legge 130, sono pervenute le seguenti comunicazioni, dopo quanto avvenuto già durante l'esercizio 2021 con il subentro di AMCO Asset Management Company al posto di MPS Capital Services sia nelle quote societarie che nei diritti ed obblighi di cui all'accordo finanziario del 25 giugno 2018.

- In data 07/04/2022 la società Eudaimonia SPV S.r.l., con sede in Milano, ha comunicato che la banca di Credito Popolare di Torre del Greco ha ceduto il proprio credito;

  In data 14/11/2022 la società Kerdos SPV S.r.l. con sede in Milano, ha comunicato che la banca Intesa ha ceduto il proprio credito.

Entrambi gli Istituti Finanziari hanno affidato la gestione del loro credito alla Prelios Credit Servicing con sede in Milano.

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, comma 3 del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 e all'art. 2423-bis comma 2 codice civile.

Non sono state avvalorate negli schemi di Stato Patrimoniale e di Conto Economico le voci che presentano saldo zero per l'esercizio in corso e per il precedente.

Il bilancio è stato redatto in euro, arrotondando i valori contabili all'unità di euro. La quadratura dello stato patrimoniale e del conto economico dei valori decimali è ripristinata iscrivendo in bilancio delle poste aventi funzione di mero riequilibrio contabile, allocate per quanto concerne lo stato patrimoniale alla voce AVII) Altre riserve, e per il conto economico alle voci A5) Altri ricavi o B14) Oneri di gestione.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis C.C., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numerario. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

[redacted]

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del codice civile.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 del codice civile.

Cambiamenti di principi contabili

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis comma 2 del codice civile.

Correzione di errori rilevanti

In relazione all'obbligo di segnalare gli errori rilevanti commessi in precedenti esercizi, si attesta che negli esercizi precedenti non sono stati commessi errori tali da dover essere corretti.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente, in particolare, come anche descritto nel paragrafo relativo ai debiti verso altri finanziatori, tale debito comprende i debiti dei mutui originariamente contratti con gli istituti bancari nell'ambito dell'Accordo Finanziario ma che sono stati successivamente ceduti dagli stessi istituti in virtù di operazione di cartolarizzazione ai sensi della Legge 130 ad Istituti Finanziari. Al 31 dicembre 2022 tale voce comprende le posizioni debitorie verso Eudaimonia SPV S.r.l. e Kerdos SPV S.r.l. che sono subentrati nel corso del 2022 rispettivamente a Banca di Credito Popolare di Torre del Greco e a Intesa, e verso AMCO subentrato a MPS Capital Services nel 2021, il cui debito lo scorso anno era classificato tra i debiti verso le banche.

Criteri di valutazione applicati

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 1 del codice civile si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

Valutazione poste in valuta

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

[redacted]

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle svalutazioni.

L'ammortamento è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito che si ritiene assicuri una corretta ripartizione del costo sostenuto lungo la vita utile delle immobilizzazioni in oggetto:

Voci immobilizzazioni immateriali	Coefficiente ammortamento
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	20,00%
Altre immobilizzazioni immateriali	3,63%

Il criterio di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato applicato con sistematicità ed in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica di ogni singolo bene o spesa.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, e così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del loro valore recuperabile.

Per i terreni e fabbricati e le attrezzature rivenienti dal conferimento di ramo di azienda del 6 novembre 2000 da parte di C.M.C. Cantieri Mediterranei Castellammare S.p.A. in Marina di Stabia S.p.A., sono iscritte al valore risultante da perizia di stima redatta ai sensi degli artt. 2440 e 2343 del Codice Civile.

Tutti i beni risultano esposti nell'attivo di bilancio al netto dei fondi di ammortamento.

Il valore contabile dei beni, raggruppati in classi omogenee per natura ed anno di acquisizione, viene ripartito tra gli esercizi nel corso dei quali gli stessi verranno presumibilmente utilizzati. Tale procedura è attuata mediante lo stanziamento sistematico a conto economico di quote di ammortamento corrispondenti a piani prestabiliti, definiti al momento in cui il bene è disponibile e pronto all'uso, con riferimento alla presunta residua possibilità di utilizzo dei beni stessi. Detti piani, oggetto di verifica annuale, sono formati con riferimento al valore lordo dei beni e supponendo pari a zero il valore di realizzo al termine del processo.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali, il cui utilizzo è limitato nel tempo, è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito:

Voci immobilizzazioni materiali	Aliquota %
Fabbricati	4%
Impianti generici e di cucina	12%
Macchinari specifici	15%
Impianti specifici e costruzioni leggere	10%
Attrezzature minute e di cucina	25%
Mobili e arredi	15%

[redacted]

Macchine e mobili d ufficio	12%
Computers	20%
Attrezzature diverse	15%
Altri beni	15%
Automezzi	20%
Beni gratuitamente devolvibili	1,36%

Per le immobilizzazioni acquisite nel corso dell'esercizio le suddette aliquote sono state ridotte alla metà in quanto la quota di ammortamento così ottenuta non si discosta significativamente dalla quota calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto all uso.

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente

A tal fine e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 Marzo 1983, n.72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni materiali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali

Immobilizzazioni in corso e acconti

La voce "immobilizzazioni materiali in corso" è relativa ai costi, compresi quelli di progettazione, sostenuti alla data di chiusura dell'esercizio per le "Opere a terra" che sorgeranno su suolo non demaniale. La capitalizzazione di tali costi è correlata alla realizzazione del programma di sviluppo urbanistico descritto in relazione sulla gestione

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Detta voce di bilancio, movimentata fino all'esercizio scorso, era relativa alla partecipazione nella società "Stabia Portum s.r.l." costituita nel 2019, alla stessa società erano attribuibili i crediti esposti fino al bilancio dell'anno scorso. La quota di partecipazione posseduta era pari al 20% per aver sottoscritto una quota di capitale sociale pari a Euro 2.000, ma versata solo per il 25%.

Il 28 febbraio 2022 si è perfezionata la procedura di scioglimento della società.

All'atto dello scioglimento, detta società aveva un patrimonio netto negativo per cui è stata rilevata una perdita sulla partecipazione per euro 500 pari al valore nominale del capitale versato.

Crediti

In seguito allo scioglimento della società "Stabia Portum s.r.l.", è stato incassato il finanziamento di euro 400

Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

[redacted]

Rimanenze

Materie prime, sussidiarie e di consumo

Il costo delle rimanenze di materie prime, sussidiarie e di consumo che presentano caratteristiche eterogenee e non sono tra loro scambiabili è stato calcolato a costi specifici, ovvero attribuendo ai singoli beni i costi specificatamente sostenuti per gli stessi. Il valore così determinato è stato opportunamente confrontato, come esplicitamente richiesto dall'art. 2426, n. 9 del codice civile, con il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

Dal confronto fra costo di acquisto/di produzione e valore di realizzazione desumibile dal mercato non sono emersi, per nessuno dei beni in magazzino, i presupposti per la valutazione in base al minore valore di mercato.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Per i crediti già iscritti in bilancio prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. 139/2015 e che non hanno esaurito i loro effetti nel bilancio in esame, la società si è avvalsa della facoltà concessa dall'art. 12 comma 2 del D.lgs suddetto e pertanto, non ha applicato il criterio del costo ammortizzato. Per quelli sorti nell'esercizio e per i quali si è verificata la scarsa rilevanza dell'attualizzazione, e per quelli con scadenza entro i dodici mesi, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo ottenuto tramite la rilevazione di un fondo svalutazione crediti e non al costo ammortizzato.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

- denaro, al valore nominale;
- depositi bancari e assegni in cassa, al presumibile valore di realizzo. Nel caso specifico, il valore di realizzo coincide con il valore nominale.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a due esercizi.

Patrimonio netto

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Debiti

Per i debiti già iscritti in bilancio prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. 139/2015 e che non hanno esaurito i loro effetti nel bilancio in esame, la Società si è avvalsa della facoltà concessa dall'art. 12 comma 2 del D.lgs suddetto e, pertanto, non ha applicato il criterio del costo ammortizzato.

Per quelli sorti nell'esercizio e per i quali si è verificata la scarsa rilevanza dell'attualizzazione e per quelli con scadenza entro i dodici mesi, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della

[redacted]

situazione patrimoniale ed economica societaria è stata mantenuta l'iscrizione secondo il loro valore nominale e non al costo ammortizzato.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a due esercizi.

Altre informazioni

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La Società, ai sensi dell'art.2427 n. 6 ter del codice civile, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Nota integrativa, attivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, al 31 dicembre 2022, sono pari ad euro 11.366 (euro 14.114 alla fine del precedente esercizio).

La voce "immobilizzazioni immateriali" accoglie:

- per euro 3.924 il valore residuo del software operativo;
- per euro 7.442 il valore residuo del sistema "qualità".

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Nella seguente tabella sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valori di inizio esercizio				
Costo	55.200	83.543	9.092	147.835
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	55.200	77.201	1.320	133.721
Valore di bilancio	-	6.342	7.772	14.114
Variazioni nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio	-	2.418	330	2.748
Totale variazioni	-	*(2.418)*	*(330)*	*(2.748)*
Valore di fine esercizio				

[redacted]

	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Costo	55.200	83.543	9.092	147.835
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	55.200	79.619	1.650	136.469
Valore di bilancio	-	3.924	7.442	11.366

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali al 31 dicembre 2022, sono pari ad euro 86.537.168 (euro 87.792.212 alla fine del precedente esercizio).

Nella tabella che segue sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	38.894.675	9.069.229	713.142	68.718.639	4.452.247	119.848.102
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	8.148.813	8.706.938	656.275	16.124.184		31.635.690
Svalutazioni	-	-		420.000	-	420.000
Valore di bilancio	30.745.862	362.291	57.067	52.174.455	4.452.247	87.792.212
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	-	370.555	72.629	41.836	30.181	515.200
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	-	-	249.181	249.181
Ammortamento dell'esercizio	474.783	88.974	29.064	948.244	-	1.521.065
Totale variazioni	(474.783)	281.581	43.564	(906.408)	(219.000)	(1.255.046)
Valore di fine esercizio						
Costo	38.894.675	9.439.784	785.970	68.760.445	4.233.247	120.114.121
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	8.623.596	8.775.912	685.339	17.072.408		33.156.955
Svalutazioni	-	-	-	420.000		420.000
Valore di bilancio	30.271.079	663.872	100.631	51.268.037	4.233.247	86.537.165

[redacted]

Di seguito si fornisce il dettaglio della precedente tabella.

Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Cumulat.	Ammort.	Consist. Finale
Terreni da costruzione	3.705.966		3.705.966	-	-	-	-	3.705.966
Fabbricati industriali	33.186.718	-	33.186.718	-	-	-		33.186.718
Fondo ammortamento fabbr. ti industriali	-		8.148.812-	-		-	474.783	8.623.595-
Totale terreni e fabbricati	36.892.684		30.743.872	-	-		474.783	30.269.089
Impianti generici	1.734.346		1.734.346	29.450	-		-	1.763.796
Impianti specifici	6.962.853		6.962.853	282.310		-		7.244.963
Macchinari specifici	92.219		92.219		-	-	-	92.219
Impianti di cucina	280.011	-	280.011	58.794	-	-	-	338.805
Fondo ammortamento impianti generici		-	1.522.286-	-			40.637	1.562.923-
Fondo ammortamento impianti specifici		-	6.982.653-		-		14.115	6.976.768-
Fondo ammortamento macchinari specifici	-		14.750-		-	-	-	14.750-
fondo ammortamento impianti cucina	-	-	206.939-	-	-	-	14.221	221.160-
Totale impianti e macchinario	9.069.429	-	362.591	370.554	-	-	68.974	344.172
Attrezzatura varia e minuta	61.557	-	61.557	404		-	-	61.961
Macchine e mobili d'ufficio	28.866		28.866			-	-	28.866
Computers e macchine elettroniche	119.836		119.836	6.298		-	-	126.134
Attrezzature diverse	314.588		314.588	60.059		-	-	374.647
Biancheria	35.616	-	35.616	-	-	-	-	35.616
attrezzature ristor. e cucina	152.685		152.685	6.866	-	-	-	159.551
Fondo ammortamento attrezz. varia e minuta	-	-	61.557-	-	-	-	51	61.608-
Fondo ammto macchine e mobili x ufficio	-		28.866-	-	-	-	-	28.866-
Fondo ammto computers e macc.elettron.	-	-	111.945-	-	-	-	5.031	116.976-
Fondo ammortamento attrezzature diverse	-	-	290.482	-	-	-	12.327	302.809-
Fondo ammortamento biancheria	-		35.616-	-	-	-		35.616-
Fondo ammortamento attr cucina ristor.	-		127.614-	-	-	-	11.855	139.469-
Totale attrezzature industriali e commerciali	715.347	-	57.887	72.627	-	-	29.064	100.631

[redacted]

Descrizione	Costo storico	Fisc. ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Eliminaz.	Ammort.	Consist. Finale
Mobili ed arredi	1.531.520		1.531.520	10.420				1.541.940
Costruzion. leggere	1.713.991	-	1.713.991	10.300			-	1.724.291
Automezzi	28.520		28.520	-	-	-	-	28.520
Altri beni materiali	95.751		95.751	21.117		-	-	116.868
beni gratuitamente devolvibili	55.348.826	-	55.348.826	-	-	-	-	55.348.826
Fondo ammortamento mobili e arredi	-	-	1.496.628-	-	-	-	9.434	1.506.062-
Fondo ammortamento costruzioni leggere	-	-	1.358.628-	-	-	-	46.550	1.405.178-
Fondo ammortamento automezzi	-	-	24.541-	-	-	-	2.386	26.927-
Fondo ammortamento altri beni materiali	-	-	90.091-	-	-	-	2.942	93.033-
F.do ammto beni gratuitam devolvibili			13.154.276-				886.932	14.041.208-
F.di svalutazione beni grat. devolvibili			420.000-		-	-	-	420.000-
Totale altri beni	58.718.608		52.174.445	41.837	-	-	942.244	51.268.037
Immobilizzazioni materiali in corso	4.233.247		4.233.247					4.233.247
acconti su immobilizzazioni materiali	219.000		219.000	30.181	249.181	-		-
Totale immobilizzazioni in corso e acconti	4.452.247	-	4.452.247	30.181	249.181	-	-	4.233.247

La voce "terreni" accoglie

- Per euro 967.582 il valore dei terreni rivenienti da conferimento di ramo di azienda del 6 novembre 2000 effettuato da C.M.C. Cantieri Mediterranei Castellammare S.p.A. in favore della Marina di Stabia S.p.A., come evidenziato nei criteri di valutazione i terreni sono stati iscritti sulla base del valore indicato nella perizia di stima redatta ai sensi degli artt. 2440 e 2343 del Codice Civile.

Tale valore è ritenuto rappresentativo del valore di recupero dei terreni.

- Per euro 309.874 il valore del terreno su cui insiste il fabbricato facente parte del fitto di ramo di azienda concesso alla Harbour Management Srl, oggi Cantiere Navale Marina di Stabia s.r.l., con scrittura privata del 11 settembre 2006 e con efficacia a partire dal 1 gennaio 2007.

- Per euro 2.413.500 il valore del terreno su cui insistono i capannoni acquisiti nel corso dell'esercizio 2009;

- Per euro 15.000 il valore del terreno su cui insiste il fabbricato a forma di fungo.

La voce "fabbricati" è relativa:

- Per euro 21.319.147 ai fabbricati che dovrebbero essere oggetto della realizzazione delle "Opere a terra", come evidenziato nei criteri di valutazione anche tali fabbricati sono stati iscritti sulla base del valore indicato nella predetta perizia di stima redatta ai sensi degli artt. 2440 e 2343 del Codice Civile. Tale valore è ritenuto comunque rappresentativo del valore di recupero degli stessi in considerazione del valore dei soli terreni sui quali detti fabbricati insistono; inoltre, il valore residuo di tali beni è stato ritenuto superiore a quello contabile

dalla perizia tecnica predisposta dall'ing. Giuseppe Solimeo ed asseverata in data 03/04/2023. Tali assets, anche nel corso degli scorsi anni, sono stati oggetto di ulteriori perizie tecniche predisposte da terzi soggetti, su richiesta dell'asseveratore del piano di ristrutturazione, che hanno sempre confermato il valore residuo di tali beni superiore a quello contabile. Per tali motivi su tali beni non sono stati operati ammortamenti.

- Per euro 4.193.791 al valore residuo dell'immobile acquisito a titolo oneroso dalla C.M.C. S.p.A. nel 2002 comprensivo dei lavori straordinari per euro 3.470.751 effettuati nel corso degli esercizi precedenti al fine di renderlo atto ad essere impiegato come officina di manutenzione. Si ricorda che nel corso dell'esercizio 2007 si è inoltre provveduto, in relazione all'entrata in funzione del bene, allo scorporo dal costo di acquisto originario del valore del terreno su cui insiste il fabbricato per euro 309.874. Tale immobile insiste su suolo non demaniale, ma di proprietà della Società.

Sui predetti terreni e fabbricati è iscritta ipoteca di primo grado a favore della AMCO Asset Management CompanyS.p.A. subentrata alla M.P.S. Capital Services S.p.A., della Kerdos subentrata a Banca Intesa, della Eudaimonia subentrata alla BCP e dell'istituto bancario Banca IFIS S.p.A., per complessivi euro 256.000.000. Per espressa previsione contrattuale, l'ipoteca si estende alle opere ed agli edifici costruiti e da costruire.

- Per euro 7.938.800 al valore residuo dell'immobile acquisito a titolo oneroso dalla Cedelt SpA nel corso nel 2009. Tale importo è comprensivo delle imposte di registro pari ad euro 332.000 e dell'importo dei lavori ritenuti necessari per l'utilizzazione come officina nautica pari ad euro 1.875.300. Si è inoltre provveduto allo scorporo dal costo di acquisto originario del valore del terreno su cui insiste il fabbricato per euro 2.413.500. Anche questo immobile insiste su suolo di proprietà della Società.

- Per euro 36.980 il valore residuo del fabbricato a forma di fungo recante l'insegna "Marina di Stabia" dal cui importo è stato scorporato il relativo valore attribuibile al terreno.

La voce "impianti e macchinari" riguarda essenzialmente i pontili mobili, le cabine elettriche, l'impianto di bunkeraggio e dei lavori meccanici ed elettrici sul fabbricato utilizzato come officina nautica, nonché gli impianti di cucina relativi allo "Yacht Club" entrato in funzione nell'esercizio 2010.

La voce "attrezzature industriali e commerciali" è costituita dal valore residuo dei computers, di altre apparecchiature e delle attrezzature al servizio dello "Yacht Club".

La voce "altri beni materiali" accoglie prevalentemente le costruzioni leggere ed in particolare servizi igienici, chioschi per bar, controllo accessi e costruzioni leggere adibite a uffici dati in locazione alle varie agenzie.

La voce "immobilizzazioni materiali in corso" è relativa ai costi, compresi quelli di progettazione, sostenuti alla data di chiusura dell'esercizio per le "Opere a terra" che sorgeranno su suolo non demaniale. La capitalizzazione di tali costi è correlata alla realizzazione del programma di sviluppo urbanistico descritto in relazione sulla gestione.

Come precedentemente indicato, il complesso delle "Opere a terra" è stato oggetto di perizia tecnica a firma dell'ing. Giuseppe Solimeo asseverata in data 03/04/2023 che ne attribuiva allo stesso un valore di mercato superiore rispetto al complessivo valore residuo iscritto in bilancio.

La voce "beni gratuitamente devolvibili" accoglie le opere realizzate sulle aree in concessione demaniale; si ricorda che il porto turistico è stato costruito in parte su area privata ed in parte su area demaniale marittima e che, al termine della concessione, tutte le opere realizzate sull'area demaniale dovranno essere trasferite all'ente concedente. Fino al 31 dicembre 2009 la durata della concessione demaniale era di 50 anni a decorrere dal 18 aprile 2000 fino al 18 aprile 2050. Nel corso dell'esercizio 2010 la Società ha richiesto di variare la durata delle concessioni demaniali in misura proporzionale all'impegno sostenuto, prolungandone la durata di ulteriori 50 anni. La Giunta Regionale della Campania (Assessorato ai trasporti e alla viabilità, area

[redacted]

generale di coordinamento trasporti e viabilità settore demanio marittimo - navigazione - porti - aeroporti - opere marittime), con atto recante numero di repertorio 405 e 406, ha concesso il prolungamento della durata della concessione demaniale sino al 31 dicembre 2080.

I beni gratuitamente devolvibili sono ammortizzati in base alla più breve tra la residua vita utile del bene e la durata della concessione; pertanto, l'ammortamento avviene sulla base della concessione ottenuta riguardante il suolo demaniale sul quale insistono i beni.

Tale scelta è stata operata sul presupposto che la durata della concessione risulta inferiore alla durata dell'ammortamento tecnico. La voce comprende oneri finanziari sostenuti per la realizzazione delle opere e fino alla data di entrata in funzione dei beni per circa euro 2.892.800. Inoltre, si evidenzia che gli assets aziendali sulle "Opere a mare" sono stati anche essi oggetto di valutazione da parte della Emmecquadro s.r.l. nel 2019 e sono risultati dalla suddetta stima di valore superiore a quello indicato in bilancio.

Si segnala che sui pontili le attrezzature e gli impianti già installati e/o istallandi negli immobili e nelle aree ricomprese è costituito privilegio speciale ex art.46 del D.Lgs. del 1° Settembre 1993 n. 385 in favore della AMCO Asset Management Company S.P.A. (ex MPS Capital Services), dell'istituto bancario Banca IFIS S.p.A. e delle società creditrici che sono subentrate a Banca Intesa e a Banca di Credito Popolare s.c.p.a., per complessivi euro 256.000.000.

In proporzione all'ammortamento sui beni descritti è stata riscontata la quota di contributi concessa a fronte dei suddetti cespiti. Per maggior dettaglio si rimanda al successivo paragrafo "ratei e risconti passivi".

Infine, in proporzione all'ammortamento sui beni acquistati nell'esercizio in corso e aventi diritto al credito di imposta L. 178/2020, è stata riscontata la quota di contributo relativa.

Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Nella seguente tabella vengono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Partecipazioni in imprese collegate	Totale partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	500	500
Valore di bilancio	500	500
Variazioni nell'esercizio		
Decrementi per svalutazioni	500	500
Totale variazioni	(500)	(500)
Valore di fine esercizio	(-)	(-)

Il 28 febbraio 2022 si è perfezionata la procedura di scioglimento della società "Stabia Portum s.r.l." costituita nel 2019; all'atto dello scioglimento della società aveva un patrimonio netto negativo per cui è stata rilevata una perdita sulla partecipazione per euro 500 pari al valore nominale del capitale versato.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Nella seguente tabella vengono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti verso altri	400	(400)	(-)
Totale	**400**	**(400)**	**(-)**

Attivo circolante

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8 a 11-bis dell'articolo 2426 del codice civile. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

Rimanenze

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni delle rimanenze.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
materie prime, sussidiarie e di consumo	51.107	(3.794)	47.313
prodotti finiti e merci	55.243	(4.721)	50.522
Totale	106.350	(8.515)	97.835

La voce materie prime, sussidiarie e di consumo accoglie le rimanenze dei materiali alimentari presenti nel magazzino dello Yacht Club per euro 41.153 e le rimanenze dei materiali alimentari presenti nel magazzino del Captain Corner per euro 6.160.

La voce prodotti finiti e merci accoglie le rimanenze di carburante presenti nell'impianto di bunkeraggio al 31 dicembre 2022 per euro 30.751 di cui euro 9.977 di gasolio denaturato, euro 13.695 di gasolio non denaturato, euro 7.079 di benzina ed euro 19.771 per le rimanenze di tabacchi e relativi accessori.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti	2.159.906	(285.067)	1.874.839	1.374.839	500.000
Crediti verso controllanti	1.681.236	-	1.681.236	1.681.236	-
Crediti tributari	164.272	326.783	491.055	463.059	27.996
Imposte anticipate	34.212	(2.937)	31.275	-	-
Crediti verso altri	295.219	93.219	388.432	388.432	-
Totale	**4.334.855**	**131.978**	**4.466.817**	**3.907.576**	**527.996**

Il saldo dei "crediti verso i clienti" pari a euro 1.874.839 risulta essere composto da crediti di natura commerciale non ancora incassati alla data di chiusura esercizio, e precisamente euro 845.103 per crediti su fatture emesse, euro 1.041.519 per fatture da emettere e euro 2.500 per effetti insoluti.

I "crediti verso clienti" sono iscritti al loro valore nominale rettificato dal Fondo svalutazione crediti pari ad euro 14.283.

[redacted]

Di seguito riportiamo la movimentazione del fondo svalutazione crediti

Descrizione	Fondo svalutazione crediti
Saldo al 31/12/2021	3.950
Utilizzi/Rilasci nell'esercizio	(1.863)
Accantonamento dell'esercizio	12.196
Saldo al 31/12/2022	14.283

Nella voce "fatture da emettere" sono compresi i crediti nei confronti del Cantiere Navale Marina di Stabia s.r.l. che, in seguito alla rimodulazione del contratto di fitto di ramo azienda sono stati oggetto di un accordo che prevedeva la loro integrale restituzione per euro 800.000 entro il 2019 (restituzione già avvenuta) e per euro 1.440.000 entro il 2025.

Ai sensi del n° 6 dell'art. 2427 del C.C. si attesta che i suddetti crediti classificati tra i crediti oltre l'esercizio per euro 500.000 sono tutti esigibili entro i cinque anni.

La voce "crediti verso controllanti" accoglie:

- per euro 1.153.771, il vecchio credito nei confronti dei soci mallevatori della Società rilevato in bilancio a fronte dell'impegno assunto nell'accordo di investimento, art 3.7° dai soci promotori a mantenere la Marina di Stabia S.p.A. completamente indenne e manlevata in relazione ai diritti, domande e pretese delle Cooperativa Muratori e Cementisti di Ravenna Scarl relativi al contratto di appalto del 28 giugno 2001, nonché in relazione ai costi ed alle spese, anche legali, che da tali domande, diritti e pretese potessero derivare. Il contenzioso legale instauratosi negli anni precedenti a fronte di tali domande e pretese è stato risolto con l'accordo transattivo siglato fra le parti (Marina di Stabia e Cooperativa Muratori e Cementisti di Ravenna Scarl) nel corso del 2013, con cui si conveniva che la predetta Cooperativa rinunciava ad ogni e qualsivoglia pretesa nei confronti della Società a fronte di un versamento di euro 3.200.000 secondo un piano di ammortamento che nel corso degli scorsi esercizi è stato integralmente rispettato. L'importo residuo dovuto alla Società dai soci mallevatori è stato assunto totalmente dal socio CMC con lettera per del 10/01/2019. I termini e le modalità di restituzione sono descritti nel paragrafo "Continuità aziendale"
- per euro 460.000 il credito, sorto nell'esercizio 2018, a fronte di un prestito temporaneo fatto alla controllante C.M.C. S.p.A., al solo fine di consentire alla stessa la chiusura di un'annosa vertenza con un proprio ex dipendente. La restituzione della suddetta somma è garantita dallo stesso impegno relativo alla malleva descritta nel paragrafo precedente.
- per euro 67.465 il credito, sorto nell'esercizio 2019, a fronte di un ulteriore prestito temporaneo fatto sempre alla C.M.C. S.p.A. e comunque garantito dal suddetto impegno.

I "Crediti tributari" accolgono: per euro 95.898 il credito relativo agli acconti I.R.A.P. per l'anno in esame, per euro 87.942 il credito I.V.A. risultante a fine esercizio, per euro 32.612 il credito di imposta sui beni materiali acquistati nel 2020 e nel 2021, per euro 58.191 il credito d'imposta energia spettante per il 2022, per euro 133.788 il credito d'imposta Mezzogiorno per i beni acquistati nel 2022, per euro 41.333 il credito d'imposta Industria 4.0 per i beni acquistati nel 2022 e per euro 1.271 gli altri crediti tributari.

I "Crediti verso Altri" accolgono per euro 200.000 il residuo credito sorto a fronte di un versamento, eseguito direttamente al notaio rogante, a titolo di imposte dovute in relazione all'atto di compravendita del fabbricato acquistato dalla Cedeli S.p.A. nel corso dell'esercizio 2009 e da esso notaio non versato. A seguito di tale omesso versamento la Società ha ricevuto una cartella esattoriale, per la quale è stata fatta ed ottenuta domanda di rateizzazione, con l'impegno da parte del notaio rogante di provvedere al pagamento delle rate dovute.

[redacted]

In seguito alla interruzione dei pagamenti da parte del notaio rogante la Società, per evitare i danni conseguenziali ha provveduto al pagamento del debito citando contemporaneamente gli eredi del notaio Spagnuolo con atto di citazione depositato il 4/11/2015 presso il Tribunale di Torre Annunziata. Con sentenza dello stesso Tribunale, gli eredi Spagnuolo furono condannati al pagamento della sorta capitale più le spese per un totale di euro 268.000. Tale credito fu ceduto alla signora Spagnuolo Elisabetta per un importo di euro 250.000 di cui 50.000 versati entro il 31.12.2019 mentre non sono state versate le ultime rate nonostante i solleciti effettuati dalla Società nei successivi anni. La Società nel corrente esercizio attiverà tutte le iniziative necessarie a tutela del proprio credito.

Il restante importo di euro 188.432 è attribuibile a

- cauzioni versate per euro 56.422;
- anticipi a fornitori per euro 99.870;
- anticipi fatti ai dipendenti per euro 32.140.

Si segnala che, a fronte del contratto di finanziamento del 2007, concesso dagli istituti bancari M.P.S. Capital Services Banca per l'Impresa, Banco Napoli, Ge Capital Interbanca S.p.A., Unicredit Corporated Banking e Banca di Credito Popolare, Marina di Stabia S.p.A. aveva ceduto in garanzia pro solvendo ai suddetti istituti bancari tutti i crediti comunque e da chiunque derivanti alla società stessa, nonché tutti i crediti iva cui la società abbia diritto. Le suddette garanzie, riconfermate nell'accordo 2014, conservano la loro efficacia anche nell'ambito dell'Accordo Finanziario stipulato nel 2019.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

In relazione al disposto del punto 6 dell'art. 2427 C.C. si precisa che i crediti iscritti nell'attivo circolante sono tutti di pertinenza dell'area geografica nazionale.

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La Società non ha posto in essere alcuna operazione con obbligo di retrocessione a termine.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide al 31 dicembre 2022 sono pari ad euro 5.116.920 (euro 3.169.283 alla fine del precedente esercizio). Sono valutate al loro valore nominale.

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 9 del codice civile si dichiara che la Società non detiene fondi liquidi vincolati.

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni delle disponibilità liquide:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
depositi bancari e postali	3.133.388	1.948.857	5.082.245
assegni		2.500	2.500
denaro e valori in cassa	35.895	(3.720)	32.175
Totale	3.169.283	1.947.637	5.116.920

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Le disponibilità sui depositi bancari sono inclusive di interessi e competenze di fine esercizio.

Sul conto corrente n°12640 intrattenuto presso Banca Intesa, è stato costituito pegno in favore degli istituti finanziatori di cui all'Accordo Finanziario 2019.

[redacted]

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi al 31 dicembre 2022 sono pari ad euro 68.288 (euro 27.559 alla fine del precedente esercizio).

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti attivi:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	27.559	40.729	68.288
Totale ratei e risconti attivi	**27.559**	**40.729**	**68.288**

Al 31 dicembre 2022 non vi sono quote scadenti oltre i cinque anni.

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesati nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, comma 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto e del passivo dello stato patrimoniale sono state iscritte in conformità ai principi contabili nazionali; nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Patrimonio netto

Il patrimonio netto, al 31 dicembre 2022, è pari ad euro 37.204.743 (euro 35.575.836 alla fine del precedente esercizio).

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Si rammenta ai signori azionisti che nel 2019, in adempimento a quanto previsto dall'Accordo Finanziario è stato deliberato, sottoscritto e completamente versato un aumento di capitale per euro 3.500.010, per cui dall'originario importo di euro 5.034.828 (così ridotto in data 27/04/2018 ai sens. dell'art. 2446 C.C.) il capitale della società è stato aumentato a euro 8.534.838.

Si riporta per opportuna conoscenza dei Sigg. Azionisti la composizione del capitale sociale in seguito alle modifiche intervenute in relazione all'aumento di capitale deliberato in data 7 maggio 2019 e alla comunicazione dell'8 marzo 2021, con cui la società "AMCO Asset Management Company" dava comunicazione del proprio subentro, al posto della M.P.S. Capital Services, sia nelle quote societarie che nei diritti e obblighi di cui all'accordo finanziario del 25 giugno 2019.

Nominativo	*N. Azioni*	*Valore*	*% di possesso*
C.M.C. S.p.A.	41.303	2.994.468	31,40%
AMCO Asset Management Company	12.791	927.348	9,73%
Nawco S.p.A.	12.199	884.427	9,28%

[redacted]

Eredi Ferdinando Spagnuolo	3.019	218.878	2,30%
La Mura Giovanni Battista	5.626	407.895	4,28%
Saverio Barile	6.211	450.297	4,72%
La Mura Salvatore	1.886	136.735	1,43%
La Mura Luigi Maria	1.886	136.735	1,43%
La Mura Maria	1.886	136.735	1,43%
Spagnuolo Maria	976	70.805	0,74%
Sanfilippo Maurizio	4	290	0,01%
Cantieri navali F.lli Aprea	2.230	161.675	1,70%
I.m.i.t. Immobiliare s.r.l.	27.702	2.008.395	21,06%
Peonia immobiliare s.r.l.	13.794	1.000.065	10,49%
TOTALE	131.515	9.534.838	100,00%

Si segnala che 103.140 azioni sono oggetto di pegno da parte degli istituti bancari/finanziari aderenti al nuovo accordo finanziario.

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio

	Valore di inizio esercizio	Assegnazione del risultato dell'esercizio precedente - attribuzione di dividendi	Altre variazioni - Incrementi	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	9.534.838	-	-	-		9.534.838
Riserva legale	1.298.214	-	16.742	-	-	1.314.956
Varie altre riserve	-	-	-	1	-	(1)
Totale altre riserve	-	-	-	1	-	(1)
Utili (perdite) portati a nuovo	24.407.739	-	318.103	-	-	24.725.842
Utile (perdita) dell'esercizio	334.845	(334.845)	-	-	1.629.108	1.629.108
Totale	35.575.636	(334.845)	334.845	1	1.629.108	37.294.743

Di seguito la movimentazione del patrimonio netto dello scorso anno:

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	9.534.838	-	-	9.534.838
Riserva legale	1.298.214	-	-	1.298.214
Varie altre riserve	1	1	-	-
Totale altre riserve	1	1	-	-

[redacted]

	Valore di inizio esercizio	Altre rettifiche Decrementi	Risultato d esercizio	Valore di fine esercizio
Utili (perdite) portati a nuovo	24.666.966	258.327	-	24.407.739
Utile (perdita) dell'esercizio	(258.327)	(258.327)	334.845	334.845
Totale	**35.240.792**	**1**	334.845	35.575.636

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
arroto. unita euro	(1)
Totale	**(1)**

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché delle loro avvenute utilizzazioni nei precedenti tre esercizi. Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	9.534.838	Capitale		-
Riserva legale	1.314.966	Utili	B	-
Utili (perdite) portati a nuovo	24.725.842	Utili	A;B	-
Totale	**35.575.636**			-
Quota non distribuibile				35.575.636
Residua quota distribuibile				

Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro

Si precisa che le riserve non sono distribuibili in quanto l'accordo finanziario siglato il 25/6/2019 espressamente ne prevede la non distribuibilità sino alla completa restituzione del mutuo

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto, al 31 dicembre 2022, è pari ad euro 361.033 (euro 286.207 alla fine del precedente esercizio). esso è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del Codice Civile tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio

[redacted]

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio Accantonamento	Variazioni nell'esercizio Utilizzo	Variazioni nell'esercizio Totale	Valore di fine esercizio
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	286.207	95.544	20.718	74.826	361.033
Totale	286.207	95.544	**20.718**	74.826	361.033

Debiti

I debiti, al 31 dicembre 2022, sono pari ad euro 33.249.293 (euro 34.241.207 alla fine del precedente esercizio)

Variazioni e scadenza dei debiti

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	29.864.684	(23.557.947)	6.406.737	323.707	6.083.030
Debiti verso altri finanziatori		22.188.825	22.188.825	1.083.225	21.105.600
Acconti	1.835	(1.385)	450	450	-
Debiti verso fornitori	693.992	183.979	877.971	877.971	-
Debiti tributari	721.100	120.422	841.522	841.522	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	27.107	36.668	63.775	63.775	-
Altri debiti	2.832.489	37.524	2.870.013	2.805.930	64.083
Totale	34.241.207	(991.914)	33.249.293	5.996.580	27.252.713

Debiti verso banche

I debiti verso banche rappresentano il residuo del mutuo stipulato con Banca Iris S.p.a. nell'ambito dell Accordo Finanziario stipulato tra la Società ed il ceto bancario. I residui dei mutui contratti con gli altri istituti bancari, sempre nell'ambito dell'Accordo Finanziario, sono stati indicati alla voce "Debiti verso altri finanziatori" in quanto gli stessi mutui sono stati ceduti a istituti finanziari.

La descrizione dettagliata della posizione debitoria nei confronti degli Istituti Bancari e degli Istituti Finanziari è ampiamente descritta nel paragrafo "Continuità Aziendale" per cui se ne omette la ripetizione.

In riferimento ai suddetti debiti, tuttavia, si specifica che l'importo da corrispondere entro cinque anni è pari a euro 1.710.523 e pertanto i debiti verso banche oltre i cinque esercizi sono pari a euro 4.696.214.

Debiti verso altri finanziatori

Tale voce comprende i residui dei mutui originariamente contratti con gli istituti bancari nell'ambito dell Accordo Finanziario ma che sono stati successivamente ceduti dagli stessi istituti in virtù di operazione di

[redacted]

cartolarizzazione ai sensi della Legge 130 ad istituti Finanziari, come già ampiamente descritto nel paragrafo "Continuità Aziendale" a cui si rimanda

Nel dettaglio la voce è composta da:

Descrizione	Consistenza iniziale	Incrementi	Decrementi	Consistenza finale	Quota scadente entro esercizio	Variaz. %
Kerdos -ex Intesa- accordo finale 2019	7.388.541	-	346.701	7.051.840	346.701	5-
Eudaimonia -ex BCP- accordo finale 2019	4.391.982	-	205.860	4.186.122	205.860	5-
AMCO - ex MPS- accordo finale 2019	10.703.524	-	501.576	10.201.948	501.576	5-
Esposizione ulteriore AMCO SpA	649.915	-	-	649.915	-	-
Esposizione ulteriore Kerdos (ex IB Intesa	99.000	-		99.000	-	-
Totale	23.242.962		1.054.137	22.188.828	1.054.137	

In riferimento ai suddetti debiti si specifica che l'importo da corrispondere entro cinque anni è pari ad euro 5.724.166 e pertanto i debiti oltre i cinque esercizi sono pari a euro 16.464.659

Acconti

La presente voce rappresenta gli acconti versati dai clienti per fatture da emettere

Debiti verso fornitori

I "debiti verso fornitori" entro 12 mesi accolgono debiti per fatture da ricevere per euro 718.387, crediti per note credito per costi da ricevere per euro 4.334 e debiti per fatture ricevute per euro 165.938

Debiti tributari

I "debiti tributari" sono relativi:

- per euro 418.438 a imposte pubblicità e tosap per gli anni 2015-2022 per le quali si è in attesa di definizione con accordo transattivo;
- per euro 90.635 alle imposte Tarsu dal 2013 al 2022;
- per euro 20.207 all'irpef trattenuta sulle retribuzioni corrisposte ai dipendenti;
- per euro 42.230 all'irpef trattenuta sui compensi corrisposti a professionisti;
- per euro 443 all'addizionale regionale trattenuta sulle retribuzioni corrisposte ai dipendenti
- per euro 3.043 al saldo dell'imposta sostitutiva della rivalutazione del TFR;
- per euro 161.214 all'accantonamento dell'IRAP relativa al 2022;
- per euro 85.287 all'accantonamento dell'IRES relativa al 2022;
- per euro 25 al debito verso Servizi In Rete

Debiti previdenziali

I "debiti previdenziali" entro dodici mesi, sono relativi:

- per euro 8.808 al saldo del premio INAIL relativo al 2022, regolarmente versato alla dovuta scadenza;
- per euro 27.597 al debito verso INPS per Dm10 presentati;
- per euro 27.370 al debito verso INPS per ferie maturate e non godute.

[redacted]

Altri debiti

Gli "altri debiti" sono relativi:

- per euro 490 al saldo delle retribuzioni relative al mese di dicembre 2022;
- per euro 123.950 al debito nei confronti dei dipendenti per ratei di 14" mensilità e ferie da godere
- per euro 119.440 per debiti nei confronti degli Amministratori e dei Sindaci per i loro compensi;
- per euro 2.496.145 debiti per il residuo canone di concessione demaniale dagli anni 2008 al 2020;
- per euro 50.618 debiti per importi ricevuti a titolo di cauzioni;
- per euro 77.458, di cui 64.083 scadenti oltre l'esercizio successivo, al rateizzo della cartella esattoriale relative al tributo SAPNA per i rifiuti dell'anno 2012
- per euro 1.912 a debiti diversi

Suddivisione dei debiti per area geografica

I debiti esposti in bilancio sono tutti attribuibili all'area nazionale.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Nel seguente prospetto, come richiesto dal n° 6 dell'art. 2427 del C.C., distintamente per ciascuna voce, sono indicati i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	6.406.737	6.406.737	-	6.406.737
Debiti verso altri finanziatori	22.188.825	22.188.825	-	22.188.825
Acconti	-	-	450	450
Debiti verso fornitori	-	-	877.971	877.971
Debiti tributari	-	-	841.522	841.522
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	63.775	63.775
Altri debiti	-	-	2.870.013	2.870.013
Totale debiti	28.595.562	28.595.562	4.853.731	33.449.293

I debiti verso banche sono assistiti dalle garanzie descritte a commento della voce "immobilizzazioni materiali".

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società non ha posto in essere alcuna operazione con obbligo di retrocessione a termine.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Si attesta, ai sensi del n° 19bis dell'art. 2427, che la Società non ha ricevuto alcun finanziamento da parte dei soci.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi al 31 dicembre 2022, sono pari ad euro 25.483.323 (euro 25.342.207 alla fine del precedente esercizio). Nel seguente prospetto vengono esposte le variazioni delle suddette voci.

Nell'iscrizione così come nel riesame di risconti passivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale. Laddove tale condizione risulta cambiata sono state apportate le opportune variazioni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	25.342.207	141.116	25.483.323
Totale ratei e risconti passivi	25.342.207	**141.116**	**25.483.323**

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio:

Descrizione	Importo esercizio corrente
Risconti passivi su omaggi	957.112
Risconti passivi pluriennali	24.509.011
risconti passivi diversi	7.200
Totale	**25.483.323**

I risconti passivi su omaggi sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale e si riferiscono alla quota di ricavi per omaggi di competenza del prossimo esercizio.

I risconti passivi pluriennali sono relativi:

- per euro 560 alle quote di ricavi su crediti imposta sanificazione e registratore di cassa;
- per euro 49.661 alle quote di ricavi su crediti di imposta beni strumentali legge 160/19 e legge 178/2020;
- per euro 121.729 alle quote di ricavi su credito d'imposta mezzogiorno;
- per euro 38.556 alle quote di ricavi su credito d'imposta investimenti 4.0;
- per euro 24.296.505 al valore residuo delle quote incassate previsto dalla rendicontazione finale del contributo Primo Protocollo Aggiuntivo al Contratto d'Area Torrese – Stabiese. Come esplicitato nei criteri di valutazione, tale contributo è imputato al conto economico sulla base del piano di ammortamento degli investimenti cui si riferisce.

Si evidenzia che il contributo preso a riferimento ai fini del calcolo dei risconti fino all'anno 2015 compreso, era stato ridotto in quello originario (euro 50.645.310) a fronte di investimenti programmati per euro 83.085.060. A seguito della chiusura della rendicontazione finale dell'Ente Istruttore, Banco di Napoli S.p.A. che, come detto in premessa, ha stabilito il contributo spettante in euro 39.883.064 a fronte di investimenti ammissibili pari a euro 70.357.141, la Società, disponendo della misura definitiva di quanto ammesso all'agevolazione, ha ricalcolato le quote di contributo annuali da riscontare per gli esercizi precedenti.

La quota di contributo imputata a conto economico è determinata applicando la percentuale del 52,90% di agevolazione ammessa (rapporto tra il contributo concesso e l'investimento programmato) agli ammortamenti dei cespiti relativi agli investimenti ammessi al contributo.

Nota integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di

reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'art. 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica le componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi.

- Le cessioni di beni: i relativi ricavi sono iscritti con riferimento al momento di consegna o spedizione dei beni;
- Le prestazioni di servizi continuative: i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata nell'esercizio;
- I contributi sono rilevati in proporzione agli ammortamenti sui beni oggetto di agevolazione secondo quanto esposto a commento della voce "Risconti passivi", sono indicati nell'apposita voce A5 in quanto rilevati a fronte dei costi ed oneri della gestione caratteristica.

Nelle tabelle seguenti sono riportate le variazioni rispetto all'esercizio precedente.

Tutti i dettagli relativi ai risultati e le relative variazioni rispetto al precedente esercizio sono ampiamente descritti nella relazione sulla gestione redatta dall'organo amministrativo a corredo del presente bilancio.

Valore della Produzione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
	18.982.630	12.165.847	6.816.783

Descrizione	*31/12/2022*	*31/12/2021*	*Variazioni*
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	18.114.505	11.436.115	6.678.390
Altri ricavi e proventi	868.125	729.732	138.393
Totali	*18.982.630*	*12.165.847*	*6.816.783*

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

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le categorie di attività.

1. Ricavi delle vendite e prestazioni			
Descrizione	*31/12/2022*	*31/12/2021*	*variazioni*
Ricavi da ormeggi	6.035.089	5.045.335	989.754
Ricavi da vendita carburanti	9.384.254	4.378.010	5.006.254
Ricavi energia-acqua	398.903	270.621	126.282
Ricavi da rimessaggio	1.938.122	1.472.150	465.972
vendita tabacchi e accessori	103.457	59.815	43.642
ricavi parcheggio	115.556	130.728	-15.172

[redacted]

Ricavi diversi	141.114	79.456	61.658
Totali	*18.114.505*	*11.436.115*	*6.678.390*

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione e la variazione, rispetto all'esercizio precedente, degli altri ricavi e proventi:

5. altri ricavi e proventi			
Descrizione	*31/12/2022*	*31/12/2021*	*Variazioni*
Contributi in conto impianti/esercizio	576.271	463.254	113.017
Fitti attivi	263.783	250.042	13.741
Arrotondamenti attivi	1.156	2.061	-866
Riaddebito spese	0	0	0
altri proventi	3.130	1.422	1.708
Sopravvenienze	23.746	9.453	14.293
rimborsi assicurativi	0	3.500	-3.500
Totali	*868.125*	*729.732*	*138.393*

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono tutti riferibili all'area nazionale

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa; mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Nella tabella seguente vengono esposte la consistenza a fine esercizio e le variazioni rispetto all'esercizio precedente dei costi della produzione.

Costi della Produzione	*31/12/2022*	*31/12/2021*	*Variazioni*
	16.241.143	10.925.520	5.315.623

Descrizione	*31/12/2022*	*31/12/2021*	*variazioni*
Materie prime, sussidiarie e di consumo	8.844.600	4.569.494	4.275.106
Servizi	3.701.077	2.799.217	901.860
Godimento di beni di terzi	493.974	426.117	67.857
costo del personale	1.480.529	1.148.185	332.344
Amm.to e svalut. imm. Immateriali	2.748	3.268	-520
Amm.to e svalut. imm. Materiali	1.521.065	1.488.033	33.032
Svalutazione dei crediti dell'attivo circolante	12193	0	12.193

[redacted]

Variazione rimanenze materie prime	8.615	15.121	-6.606
Oneri diversi di gestione	176.442	476.085	-299.643
Totali	*16.241.143*	*10.925.520*	*2.968.192*

Nelle tabelle seguenti vengono indicate la composizione, il valore e le variazioni rispetto all'esercizio precedente delle macro-voci costituenti i costi della produzione:

6. Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci			
Descrizione	*31/12/2022*	*31/12/2021*	*Variazioni*
Acquisti beni per la produzione	1.071.949	902.493	169.456
Acquisto beni destinati alla vendita di carburanti	7.772.651	3.667.001	4.105.650
Totali	*8.844.600*	*4.569.494*	*4.275.106*

7. Costi per servizi			
Descrizione	*31/12/2022*	*31/12/2021*	*Variazioni*
Utenze	1.080.604	798.828	281.876
provvigioni	300.609	143.296	157.313
manutenzioni	922.883	666.524	256.359
consulenze	351.987	248.551	103.436
servizi vari	429.780	415.858	13.922
fiere, pubblicità e rappresentanza	31.417	40.234	-8.817
Vigilanza	216.710	174.718	41.992
assicurazioni	135.194	135.866	-672
spese bancarie	52.938	36.054	16.884
smaltimento rifiuti	76.735	38.035	38.699
compensi cda e sindaci	102.320	101.452	868
Totali	*3.701.077*	*2.799.217*	*901.860*

8. Costi per godimento beni di terzi			
Descrizione	*31/12/2022*	*31/12/2021*	*variazioni*
Locazione Canoni demaniali	451.901	418.621	33.280
Noleggio attrezzature	39.410	6.148	33.262
Canoni locazione software	1.500	1.348	152
Canoni diversi	1.163	0	1.163
Totali	*493.974*	*426.117*	*67.857*

9. Costi del dipendenti			
Descrizione	*31/12/2022*	*31/12/2021*	*variazioni*
Salari e stipendi	1.139.152	888.072	251.080
Oneri sociali	240.930	189.659	51.271
Trattamento di fine rapporto	95.544	64.263	31.281
Altri costi per il personale	4.903	6.191	-1.288
Totali	*1.480.529*	*1.148.185*	*332.344*

10. ammortamenti e svalutazioni

[redacted]

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
amm.ti ordinari software capito	2.418	2.938	520
amm.ti ordinari altre imm	330	330	-
amm.ti ordinari fabbricati	474.783	474.783	-
amm.ti ordinari impianti generici	40.637	38.139	2.498
amm.ti ordinari impianti specifici	14.116	595	13.521
amm.ti ordinari impianti di cucina	14.221	10.694	3.527
amm.ti ordinari biancheria	-	1.682	1.682
amm.ti ordinari att. Varia e minuta	51		51
amm.ti ordinari mobile e arredi	9.434	10.216	782
amm.ti ordinari macc. Elettroniche	5.031	4.985	46
amm.ti ordinari attrezz. Diverse	12.327	8.157	4.170
amm.ti ordinari costr. Leggere	46.550	45.024	1.526
amm.ti ordinari automezzi	2.386	2.386	-
amm.ti ordinari attr. Ristorante	11.655	9.617	2.038
amm.ti ordinari altri beni mat.li	2.942	1.358	1.584
amm.ti ordinari beni gr. Deavolvibili	886.932	880.397	6.535
acc.to svalut.ne beni gr.di	12.193		12.193
Totali	*1.536.006*	*1.491.301*	*44.705*

Gli ammortamenti sono calcolati secondo quanto esposto a commento della voce "immobilizzazioni".

11. variazione rimanenze			
Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	variazioni
rimanenze merci, materie prime e di consumo	8.515	15.121	-6.606
Totali	*8.515*	*15.121*	*-6.606*

Si tratta delle variazioni delle rimanenze esposte nella voce patrimoniale "Rimanenze".

14. variazione Oneri diversi di gestione			
Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	variazioni
altri oneri vari	78.048	26.924	51.124
tasse e imposte varie	88.606	188.504	-99.898
Contributo vasca alaggio cantiere MDS	0	240.000	-240.000
sopravvenienze	9.788	20.657	-10.869
Totali	*176.442*	*476.085*	*-299.643*

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

Nelle tabelle seguenti vengono dettagliate la composizione e le variazioni rispetto al precedente esercizio.

Proventi ed Oneri finanziari	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
	-842.441	843.796	1.355

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Proventi finanziari	-3.583	0	-3.583

[redacted]

Altri interessi ed oneri finanziari	846.024	843.798	2.226
Totale gestione finanziaria	**842.441**	**843.798**	**-1.355**

Nelle tabelle seguenti vengono dettagliate la composizione e la variazione rispetto all'esercizio precedente delle voci costituenti i proventi e gli oneri finanziari.

16. Altri proventi finanziari			
Descrizione	*31/12/2022*	*31/12/2021*	*Variazioni*
Interessi attivi bancari	3.583	0	3.583
Totali	**3.583**	**0**	**3.583**

17. Interessi e altri oneri finanziari			
Descrizione	*31/12/2022*	*31/12/2021*	*Variazioni*
Interessi passivi su mutui	845.565	843.785	1.780
Oneri finanziari diversi	459	11	446
Totali	**846.024**	**843.798**	**2.226**

Composizione dei proventi da partecipazione

Non sussistono proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, n. 15 del codice civile.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Nel seguente prospetto si dà evidenza degli interessi e degli altri oneri finanziari di cui all'art. 2425, n. 17 del codice civile, con specifica suddivisione tra quelli relativi a prestiti obbligazionari, ai debiti verso banche ed a altre fattispecie.

	Debiti verso banche	Altri	Totale
Interessi ed altri oneri finanziari	845.565	459	846.024

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

Le sopravvenienze rilevate sono inerenti essenzialmente a rettifiche di stima effettuate negli esercizi precedenti.

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

La Società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali; le imposte relative ad esercizi precedenti includono le imposte differite di esercizi precedenti, comprensive di interessi e sanzioni e sono inoltre riferite alla differenza positiva (o negativa) tra l'ammontare dovuto a seguito della definizione di un contenzioso o di un accertamento rispetto al valore del fondo accantonato in esercizi precedenti. Le imposte differite e le imposte anticipate, infine, riguardano componenti di reddito positivi o negativi rispettivamente soggetti ad imposizione o a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica.

Nella tabella seguente sono evidenziate le imposte accantonate.

[redacted]

Nell'esercizio in esame sono state accantonate imposte anticipate per euro 3.155 e stornate imposte anticipate dagli precedenti per euro 6.092.

20. Imposte	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
	269.438	61.686	207.752

Il dettaglio delle imposte è il seguente:			
Descrizione	*31/12/202*	*31/12/2021*	*Variazioni*
Imposte correnti – Irap	268.501	95.898	170.603
Imposte relative a esercizi precedenti	8092	0	8.092
Imposte anticipate	-3.155	-34.212	31.057
Totali	*269.438*	*61.686*	*207.752*

Imposte differite e anticipate

La presente voce ricomprende l'impatto della fiscalità differita sul presente bilancio. La stessa è da ricondursi alle differenze temporanee tra i valori attribuiti ad un'attività o passività secondo criteri civilistici ed i corrispondenti valori riconosciuti a tali elementi ai fini fiscali.

La società ha determinato l'imposizione differita con riferimento all'IRES e all'IRAP.

Le imposte anticipate e differite sono state calcolate utilizzando rispettivamente le seguenti aliquote:

Aliquote	Es. n+1	Es. n+2	Es. n+3	Es. n+4	Oltre
IRES	24%	24%	24%	24%	24%
IRAP	5,27%	5,27%	5,27%	5,27%	5,27%

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate:

- la descrizione 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 accreditati o addebitati a conto economico oppure a patrimonio netto;

- l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e le motivazioni dell'iscrizione, l'ammontare non ancora contabilizzato e le motivazioni della mancata iscrizione;

- le voci escluse dal computo e le relative motivazioni.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	125.320	125.320
Totale differenze temporanee imponibili	12.241	4.121
Differenze temporanee nette	(112.079)	(121.199)
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(28.403)	(5.809)

[redacted]

	IRES	IRAP
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	2.057	880
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(26.346)	(4.929)

Dettaglio differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
compenso consigliere Pagni	1.233	(1.233)	-	24,00	(296)	5,27	(65)
cartella rifiuti saurie	78.310	(19.578)	58.732	24,00	(4.699)	5,27	(1.032)
compenso 2021 consigliere Barile	8.120	-	8.120	24,00	-	-	-
irmap	524	-	524	24,00	-	5,27	-
imposta pubblicità	30.158	-	30.158	24,00	-	5,27	-

Dettaglio differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
compenso consigliere Barile 2022	-	8.120	8.120	24,00	1.949	-	-
compenso consigliere Pagni 2022	-	1.259	1.259	24,00	302	5,27	66
irap 2022 residuo	-	524	524	24,00	126	5,27	28
ires 2022 residuo	-	2.338	2.338	24,00	561	5,27	123

Nota integrativa, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

[redacted]

Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

	Impiegati	Operai	Totale dipendenti
Numero medio	8	39	47

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

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427, n. 16 del codice civile, precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'Organo Amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	91.120	10.400

Compensi al revisore legale o società di revisione

Si precisa che la revisione legale dei conti è affidata alla società PwC.

	Revisione legale dei conti annuali	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	27.000	27.000

Categorie di azioni emesse dalla società

Nel seguente prospetto è indicato il numero e il valore nominale delle azioni della Società, nonchè le eventuali movimentazioni verificatesi durante l'esercizio, come richiesto dal n.17 dell'art. 2427 C.C.

	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valori nominale	Consistenza finale numero	Consistenza finale valori nominale
Azioni ordinarie	131.515	8.534.838	131.515	8.534.838

Il dettaglio del capitale sociale è esposto al paragrafo "Patrimonio netto".

Titoli emessi dalla società

La Società non ha emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui all'art. 2427 n. 18 codice civile.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Ai sensi dell'art. 2427, n. 19 del codice civile si attesta che la Società non ha emesso altri strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 2346, comma 6 del codice civile.

[redacted]

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non esistono impegni, garanzie o passività potenziali di cui all'art. 2427 n. 9 C.C. non risultanti dallo stato patrimoniale e che non siano stati evidenziati nella presente nota integrativa

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 dell'art. 2427 del codice civile.

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'art. 2427 del codice civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi del n. 22-bis del 1° comma dell'art. 2427 del Codice Civile la società dichiara di avere in essere le operazioni con parti correlate esposte nella tabella seguente.

	Qualifica	Crediti commerciali	Altri Crediti	Totale
C.M.C. s.p.a.	Socio controllante		1.681.236	1.681.236
Spagnuolo Elisabetta	Socio		200.000	200.000
Totale		**-**	**1.881.236**	**1.881.236**

I rapporti con le parti correlate sono regolati a normali condizioni di mercato. Per un approfondimento si rinvia al paragrafo "Crediti iscritti nell'attivo circolante"

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai fini di quanto disposto dal n.22-ter dell'art. 2427 del codice civile, si attesta che nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

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

In riferimento ai fatti avvenuti dopo la chiusura dell esercizio, si evidenzia che

- sono in corso lavori di manutenzione resisi necessari a seguito delle mareggiate del dicembre 2022 per i quali è stata fatta, nei termini previsti, denuncia alla Società Assicuratrice con la quale i nostri consulenti stanno definendo l'importo da versare alla società a ristoro dei danni subiti.

Per quanto riguarda la prevedibile evoluzione della gestione si invitano i signori azionisti alla valutazione dei seguenti aspetti

[redacted]

La marina è sempre più apprezzata dai diportisti, sia italiani che europei, ma purtroppo ha sconiato un avvio difficile quando, dopo pochi mesi dall'apertura, è iniziata la più grande crisi economica del settore che ha distrutto numerose aziende nautiche e ha determinato il fallimento di numerose marine.

Il costante impegno del management, nonostante gli accadimenti avversi di cui sopra, ha consentito alla Società di chiudere l'esercizio 2022 con un risultato positivo e di consolidare l'equilibrio economico-finanziario già conseguito nel precedente esercizio. Le incertezze derivanti dalla crisi geopolitica internazionale determinatasi a seguito del conflitto Russia-Ucraina, l'inflazione dilagante ed il continuo aumento dei tassi di interesse determinano non poche preoccupazioni al management che continuerà ad incrementare il proprio impegno per rimediare agli effetti negativi che tali eventi certamente produrranno sull'esercizio 2023.

Gli effetti, straordinari sia per natura sia per estensione, hanno ripercussioni dirette ed indirette sull'attività economica mondiale e hanno dunque creato un contesto di generale incertezza in termini sia di costi energetici sia di costi delle materie prime. Le previsioni della Società per il 2023 sono comunque positive. A causa dell'estrema volatilità dei mercati, non è possibile determinare in modo attendibile l'incidenza nel breve termine di tale variazione dei prezzi, che tuttavia al momento rappresenta per la Società non l'unico riflesso negativo significativo causato dalla situazione contingente. In considerazione dell'attuale congiuntura economica, il management sta monitorando costantemente l'evoluzione dei costi che potrebbero incidere sull'operatività sociale, anche se sulla base delle previsioni e dei risultati al momento raggiunti, si ritiene che la Società sia dotata di adeguate risorse finanziarie e patrimoniali per fronteggiare il momento di crisi.

Per l'esercizio 2023 sono stati comunque predisposti piani operativi ben precisi e mirati alla conferma del trend positivo registrato nell'esercizio 2022.

Sulla base di quanto sopra, la Società prevede pertanto di disporre di flussi di cassa adeguati a far fronte alle proprie obbligazioni almeno per l'orizzonte temporale dei prossimi 12 mesi."

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata

Non esistono le fattispecie di cui all'art. 2427, numeri 22-quinquies e sexies del codice civile.

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

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

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

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 4 del codice civile, si attesta che la Società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

Informazioni relative a startup, anche a vocazione sociale, e PMI innovative

In relazione alle informazioni richieste dall'art. 25 D.L. 18 ottobre 2012, n. 179 in merito ai costi di ricerca e sviluppo, si specifica che la società non rientra nella suddetta fattispecie.

In relazione alle informazioni richieste dall'art. 4 D.L. 24 gennaio 2015, n.3 in merito ai costi di ricerca, sviluppo e innovazione, si specifica che la società non rientra nella suddetta fattispecie.

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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni,

[redacted]

sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria di qualunque genere, dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo la Società attesta che nel corso dell'esercizio 2022, in riferimento all'investimento in nuovi beni strumentali, sono stati riconosciuti i seguenti crediti d'imposta:

- Euro 133.788 come credito d'imposta per investimento nel Mezzogiorno;
- Euro 98.191 come credito imposta energia per la spesa sostenuta nel 3° e nel 4° trimestre 2022.
- Euro 41.333 come credito d'imposta 4.0 per investimenti in beni tecnologicamente avanzati.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Alla luce di quanto sopra esposto e così come previsto dall'art.11.14 dell'Accordo finanziario sottoscritto in data 25 giugno 2019, l'organo amministrativo propone ai sig.ri azionisti di riportare a nuovo l'utile dell'esercizio, destinando il 5% ad incremento della riserva legale.

Nota integrativa, parte finale

Signori Azionisti, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2022 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Castellammare di Stabia, 11 maggio 2023

[redacted]

Camera di Commercio
Napoli

registroimprese.it

N. PRA/209523/2023/CNAESTR NAPOLI, 21/06/2023

RICEVUTA DELL'AVVENUTA PRESENTAZIONE VIA TELEMATICA ALL'UFFICIO
REGISTRO IMPRESE DI NAPOLI
DEI SEGUENTI ATTI E DOMANDE:

RELATIVAMENTE ALL'IMPRESA:
MARINA DI STABIA S.P.A.

FORMA GIURIDICA: SOCIETA' PER AZIONI
CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE: 04181920630
DEL REGISTRO IMPRESE DI NAPOLI

SIGLA PROVINCIA E N. REA: NA-351924

ELENCO DEGLI ATTI PRESENTATI:

1) 711 BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO
DT.ATTO: 31/12/2022

2) 508 COMUNICAZIONE ELENCO SOCI
CONFERMA ELENCO SOCI DT.ATTO: 08/06/2023

ELENCO DEI MODELLI PRESENTATI:

B DEPOSITO BILANCIO
S ELENCO SOCI E TITOLARI DI DIRITTI SU AZIONI O QUOTE SOCIALI

DATA DOMANDA: 16/06/2023 DATA PROTOCOLLO: 16/06/2023

INDIRIZZO DI RIFERIMENTO: LMRLMR71L13C129V-LA MURA LUIGI MARIA-VINC

Estremi di firma digitale

Camera di Commercio
Napoli

registroimprese.it

N. PRA/209523/2023/CNAESTR NAPOLI, 21/06/2023

DETTAGLIO DI TUTTE LE OPERAZIONI EFFETTUATE SUGLI IMPORTI

VOCE PAG.	MODALITA' PAG.	IMPORTO	DATA/ORA
DIRITTI DI SEGRETERIA	CASSA AUTOMATICA	**62,30**	16/06/2023 10:04:32
IMPOSTA DI BOLLO	CASSA AUTOMATICA	**65,00**	16/06/2023 10:04:32

RISULTANTI ESATTI PER:

BOLLI		**65,00**	CASSA AUTOMATICA
DIRITTI		**62,30**	CASSA AUTOMATICA
TOTALE	EURO	**127,30**	

*** Pagamento effettuato in Euro ***

FIRMA DELL'ADDETTO
BATCH CARICAMENTO QUORUM

Data e ora di protocollo: 16/06/2023 10:04:32
Data e ora di stampa della presente ricevuta: 21/06/2023 08:51:33

MARINA DI STABIA SPA

Sede legale: VIA A. DE GASPERI 313 CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)
Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI NAPOLI
C.F. e numero iscrizione: 04181920638
Iscritta al R.E.A. n. NA 351924
Capitale Sociale sottoscritto € 9.534.837,50 Interamente versato
Partita IVA: 03598141210

Relazione sulla gestione

Bilancio Ordinario al 31/12/2022

Signori Azionisti, nella nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2022, nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della Vostra società e le informazioni sull andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società correlate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Informativa sulla società

1 - Analisi della situazione della società e dell andamento della gestione

Il conto economico del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2022, evidenzia un utile di periodo di euro 1.629.108 così costituito: MOL (... euro 4.277.093; Ammortamenti (1.536.006); Gestione finanziaria (842.441); svalutazioni delle partecipazioni (500); Imposte d'esercizio (269.438).
Il valore della produzione, senza tener conto dei valori iscritti a conguagli, ammonta a € 18.406.359 con un incremento, rispetto al valore 2021, di euro 6.703.766.
Di seguito vengono forniti, in maniera tabellare e descrittiva, alcuni elementi per una maggiore e più esaustiva comprensione dei risultati d'esercizio, con particolare riferimento ai ricavi di gestione.

I ricavi di gestione si suddividono in cinque aree:

1. - Locazione dei posti barca e ricavi direttamente connessi;
2. - Vendita di carburanti ad uso nautico;
3. - Ristorazione;
4. - Locazione delle strutture nautiche;
5. - Parcheggio autoveicoli a pagamento.

Confronto dei ricavi derivanti dagli ormeggi anni 2021-2022

	Ricavi di competenza 2021 da anni precedenti	Ricavi di competenza 2021 da contratti 2021	Totale ricavi di competenza 2021	Ricavi di competenza 2022 da anni precedenti	Ricavi di competenza 2022 da contratti 2022	Totale ricavi di competenza 2022	Variazione assoluta	Variazione %
Contratti	618.520	3.184.975	3.803.495	948.772	3.420.514	4.369.286	565.791	14,88%
Extra conto	0	5.636	5.636	0	2.273	2.273	(3.363)	(59,67)%

Tot. Contratti	618.520	3.190.611	3.809.131	948.772	3.422.787	4.371.559	562.428	14,77%
Transito	65.661	1.160.116	1.225.777	18.259	1.643.291	1.661.550	435.773	35,50%
Extra Gass.	0	10.426	10.426	0	1.980	1.980	(8.446)	(81,01)%
Tot. Transiti	65.661	1.170.542	1.236.203	18.259	1.645.271	1.663.530	427.327	34,62%
TOT. GEN.	684.181	4.361.153	5.045.334	967.031	5.068.058	6.035.089	989.755	19,62%

La tabella antecedente, che riguarda il settore degli ormeggi, core business dell'azienda, evidenzia il notevole incremento avuto dagli ormeggi, dovuto ad una efficace azione di marketing svolta dal management con professionalità e tenacia.

Confronto dei ricavi derivanti dalla gestione accessoria agli ormeggi

	Ricavi di competenza 2021	Ricavi di competenza 2022	Variazione assoluta	Variazione %
Energia el.	235.650	356.192	120.542	51,15%
Rifiuti	27.959	61.514	33.555	102,01%
Lavanderia	615	426	(189)	(30,73)%
Fornitura acqua	10.971	40.711	5.740	16,41%
Varie	24.013	44.328	20.315	84,60%
totale altri	323.208	503.171	179.963	55,68%

L'incremento dei ricavi accessori agli ormeggi, è in conseguenza della maggiore presenza delle imbarcazioni all'ormeggio

Confronto dei ricavi derivano dalla gestione dell'impianto di rifornimento carburanti

tipo carburante	Vendite litri 2021	Vendite litri 2022	Incremento Assoluto	Incremento Percentuale
Benzina	199.760	228.272	28.512	14,27%
Diesel	2.466.802	5.163.768	2.696.966	109,33%
Denaturato	1.283.003	113.190	(1.169.813)	(91,18)%
Totale litri	3.949.565	5.505.230	1.555.664	39,39%
	Volume affari in euro	Volume affari	Incremento Assoluto	Incremento Percentuale
Tot. ricavi	4.378.010	9.384.264	5.006.254	114,35%

Gli incrementi medi ottenuti nelle altre marine d'Italia nell'esercizio 2022, sono stati:

Ormeggi Stanziali	+ 4,20%
Ormeggi in transito	+ 5,00%
Vendita carburanti	+ 4,40%

(fonte Confindustria Nautica-Assomarinas)

Come si evince dalle tabelle precedenti, nella Marina di Stabia gli incrementi sono stati:

Ormeggi Stanziali	+ 14,77%
Ormeggi in transito	+ 19,58%
Vendita carburanti	+ 19,09%

Anche per i carburanti il management ha svolto una politica di promozione e di grande attenzione verso i capitani dei grandi yachts e le società che ne detengono la gestione.

[redacted]

Confronto dei ricavi derivanti dalla gestione dell'attività di ristorazione

	2021	2022	Incremento Assoluto	Incremento Percentuale
Pub- Captain Corner	605.841	811.158	205.317	33,89%
Bar piscina	104.954	107.844	2.890	2,75%
Ristorante e eventi	761.355	1.019.120	257.765	33,86%
Totali	1.472.150	1.938.122	465.972	31,65%

Continua la politica di promozione e pubblicità di questo settore, anche attraverso comunicati quotidiani sui più diffusi siti social. Una particolare menzione va fatta a tutti coloro che lavorano nel ramo ristorazione avendo dimostrato una grande capacità professionale

Confronto dei ricavi derivanti dal fitto del ramo d'azienda – officine nautiche

Non vi sono variazioni nei ricavi, in quanto a decorrere dall anno 2015, il canone non prevede incrementi. Registrate anche la sostituzione del credito previsto dal contratto di fitto di azienda

	2021	2022	Incremento Assoluto	Incremento Percentuale
Cantiere navale MDS	150.000	150.000	-	- %
Totali	150.000	150.000	-	- %

Confronto dei ricavi derivanti dall'attività di parcheggio autoveicoli

Anche per l esercizio 2022, è stato garantito l'utilizzo gratuito di uno o più posti auto (in relazione della grandezza dell imbarcazione) mentre il pagamento previsto per gli ospiti e visitatori ha consentito i ricavi di seguito riportati

	2021	2022	Incremento Assoluto	Incremento Percentuale
Parcheggio	130.728	115.556	(15.172)	(11,61) %
Totali	130.728	115.556	(15.172)	(11,61) %

Il decremento è dovuto all'incentivo dato ai clienti regalando un numero maggiore di ore per ingresso gratuito

Situazione patrimoniale e finanziaria

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della società, si formula di seguito un prospetto di riclassificazione dello Stato Patrimoniale.

Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	9.286.670	9,59 %	6.838.570	7,21 %	2.448.100	35,80 %
Liquidità immediate	5.186.920	5,31 %	3.169.283	3,32 %	1.947.637	61,45 %
Disponibilità liquide	5.186.920	5,31 %	3.169.283	3,32 %	1.947.637	61,45 %
Liquidità differite	4.020.917	4,18 %	3.602.937	3,77 %	417.980	11,60 %
Crediti verso soci						
Crediti Attivo Circolante a breve termine	1.955.639	1,99 %	1.533.559	1,75 %	422.080	10,56 %
Crediti verso clienti a breve termine			400		(400)	(100,00) %

[redacted]

Voce	Esercizio 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
Ratei e risconti attivi	68.288	0,07 %	27.559	0,03 %	40.729	147,79 %
Immateriali	97.835	0,10 %	106.353	0,11 %	(8.518)	(8,01) %
IMMOBILIZZAZIONI	87.092.720	90,81 %	89.506.647	92,70 %	(2.413.927)	(2,70) %
Immobilizzazioni materiali	13.360	0,01 %	15.613	0,02 %	(2.253)	(14,43) %
Immobilizzazioni materiali	86.811.160	89,36 %	87.792.282	91,38 %	(1.255.316)	(1,43) %
Immobilizzazioni in corso			597		(597)	(100,00) %
Crediti dell'Attivo Circolante a più esigibile	269.198	0,28 %	698.855	0,67 %	(245.657)	(35,33) %
TOTALE IMPIEGHI	96.288.392	100,00 %	95.446.257	100,00 %	842.135	0,89 %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	59.079.647	61,37 %	59.869.621	62,73 %	(775.972)	(1,30) %
Passività correnti	32.225.818	33,47 %	30.882.965	32,36 %	1.343.853	4,35 %
Debiti tributari e previd.	6.745.449	7,00 %	5.543.258	5,81 %	202.191	21,31 %
Ratei e risconti passivi	25.488.321	26,48 %	25.542.203	26,76 %	(41.115)	(0,16) %
Passività consolidate	26.864.831	27,90 %	28.986.656	30,37 %	(2.119.825)	(7,31) %
Debiti v.so fornitori	26.930.798	27,97 %	29.498.449	30,91 %	(2.196.651)	(7,45) %
TFR	361.933	0,37 %	280.207	0,29 %	81.726	29,16 %
CAPITALE PROPRIO	37.208.745	38,63 %	35.575.636	37,27 %	1.629.107	4,58 %
Capitale sociale	9.534.436	9,90 %	9.534.436	9,99 %		
Riserve	1.343.956	1,33 %	1.209.214	1,36 %	16.741	1,29%
Utili (perdite) portati a nuovo	24.725.547	25,68 %	24.407.239	25,57 %	318.308	1,30 %
Utile (perdita) dell'esercizio	1.629.708	1,69 %	554.845	0,58 %	1.294.863	193,73 %
Perdita ripianata dell'esercizio						
TOTALE FONTI	96.288.392	100,00 %	95.446.257	100,00 %	853.135	0,89 %

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni %
Copertura delle immobilizzazioni	42,99 %	40,52 %	6,10 %
Banche su circolante	299,76 %	393,73 %	(24,98) %
Indice di indebitamento	1,59	1,68	(5,36) %
Quozione di indebitamento finanziario	0,77	0,84	(8,33) %
Mezzi propri su capitale investito	38,63 %	37,27 %	3,65 %
Oneri finanziari su fatturato	4,67 %	7,38 %	(36,72) %

INDICE	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni %
Indice di disponibilità	28,56 %	22,16 %	28,88 %
Margine di struttura primario	(49.343.789,00)	(52.231.190,00)	5,53 %
Indice di copertura primario	0,43	0,41	4,88 %
Margine di struttura secondario	(22.478.958,00)	(23.246.534,00)	3,30 %
Indice di copertura secondario	0,74	0,74	
Capitale circolante netto	(23.024.421,00)	(24.046.687,00)	4,25 %
Margine di tesoreria primario	(23.122.256,00)	(24.146.957,00)	4,24 %
Indice di tesoreria primario	28,26 %	21,82 %	29,51 %

Situazione economica

Per meglio comprendere il risultato della gestione della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del Conto Economico

Conto Economico

Voce	Esercizio 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	18.382.630	100,00 %	12.165.847	100,00 %	6.216.783	56,03 %
- Consumi di materie prime	8.853.115	48,64 %	7.584.635	62,68 %	1.268.570	50,63 %
- Spese generali	4.348.051	22,15 %	3.420.341	28,26 %	969.717	29,00 %
VALORE AGGIUNTO	5.230.864	31,26 %	3.395.898	28,80 %	1.578.664	36,24 %
- Altri costi	526.271	3,04 %	463.254	3,81 %	73.017	25,30 %
- Costo del personale	886.524	7,80 %	1.148.765	9,34 %	332.241	28,92 %
MARGINE OPERATIVO LORDO	3.577.864	20,63 %	2.764.459	22,66 %	1.133.295	41,39 %
- Ammortamenti e svalutazioni	1.191.916	8,09 %	1.431.301	13,26 %	42.703	3,08 %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	2.341.658	2,84 %	1.253.154	26,39 %	1.086.590	86,96 %
+ Altri ricavi	570.271	3,04 %	460.254	3,81 %	73.017	24,30 %
- Oneri diversi di gestione	176.442	0,93 %	476.063	3,91 %	(299.621)	(62,94)%
RISULTATO AREA GESTIONE FINANZIARIA	2.741.887	14,64 %	1.649.221	31,28 %	1.501.140	121,03 %
+ Proventi finanziari	3.583	0,02 %			3.583	
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	2.745.470	14,66 %	1.248.327	10,26 %	1.596.143	161,31 %
- Oneri finanziari	(946.924)	(4,46) %	(943.796)	(5,94)%	(2.228)	(0,26)%
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	1.859.846	10,20 %	356.531	3,26 %	1.503.515	378,91 %
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	(500)				(500)	

[redacted]

Voce	Esercizio 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
+ Quota di beni all'ordinario						
REDDITO ANTE IMPOSTE	1.858.346	0,00 %	356.531	3,36 %	502.0.5	398,59 %
Imposte sul reddito dell'esercizio	203.688	1,82 %	61.686	0,89 %	307.782	386,39 %
REDDITO NETTO	1.629.108	8,52 %	134.845	2,35 %	1.294.163	386,52 %

Principali indicatori della situazione economica

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio.

INDICE	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni %
R.O.E.	4,26 %	0,94 %	165,95 %
R.O.I.	2,13 %	1,13 %	106,97 %
R.O.S.	15,33 %	10,85 %	39,43 %
R.O.A.	2,85 %	1,30 %	119,23 %
E.B.I.T. NORMALIZZATO	2.784.59,10	1.261.123,05	121,28 %

2 - Previsioni 2023 del Mercato dei servizi portuali-turistici

Nell'ambito delle attività legate al turismo nautico, l'indagine effettuata da Assomarinas fra i propri associati nel mese di settembre 2022 ha registrato buone previsioni anche per l'anno 2023, sull'onda dei benefici della ripresa del turismo di prossimità, già iniziata nella precedente stagione.
I dati previsionali stimano per l'anno solare 2023 una crescita per tutte le voci che vanno a comporre il fatturato dei porti turistici.

3 - Approvazione del bilancio d'esercizio

La società, ai sensi dell'art. 2364 del codice civile, ha utilizzato la clausola statutaria che prevede la possibilità di approvare il bilancio d'esercizio nel termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale.

4 - Attività di ricerca e sviluppo

Nell'esercizio in corso non sono state avviate attività di ricerca e sviluppo.

5 - Rapporti con imprese controllanti

I rapporti con l'impresa controllante (di diritto, ma non di fatto) C.M.C. Cantieri Meridionali Castellammare S.p.A. sono relativi a finanziamenti effettuati alla stessa e dettagliatamente descritti nella nota integrativa relativa all'esercizio in corso.
La restituzione di quanto versato avverrà al momento della vendita dell'immobile denominato "Molini Nuova Darsena" per il quale la C.M.C. ha dato mandato a vendere alla società immobiliare PRIMM S.p.A..

6 - Numero e valore di azioni proprie e delle società collegate

La società non possiede azioni proprie o azioni o quote della società controllante ne direttamente ne per interposta persona.

7 - Utilizzo di strumenti finanziari – obiettivi e politiche di copertura in materia del rischio finanziario –

La società non utilizza, al momento, alcun strumento finanziario di copertura e/o speculativo.

8 - Informazioni sul personale

[redacted]

- Non si sono verificati incidenti mortali sui luoghi di lavoro, né infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola, per i quali è stata accertata definitivamente una responsabilità aziendale;
- Non vi sono stati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile.

9 - Informazioni sull'ambiente

- L'attività della società non ha causato danni all'ambiente per i quali la società è stata dichiarata colpevole;
- Alla società non sono state irrogate sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali;
- La Società ha posto in essere tutte le misure preventive per garantire il rispetto delle norme ambientali e per la tutela dello spazio acqueo destinato agli ormeggi.
- È inoltre operativo il piano di raccolta differenziata dei rifiuti con la presenza di un'isola ecologica per la raccolta di rifiuti speciali specifici del settore, oli, batterie esauste, etc..
- La società ha rinnovato fino al 2024 le certificazioni ISO 14001 e ISO 9001 relative al sistema di gestione dell'ambiente.

10 - Rating legalità

In seguito alla domanda depositata in data 5 gennaio 2023 presso l'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato, la società ha ottenuto in data 28 febbraio 2023 il Rating di legalità con il punteggio di "due stelle".

11 - Informazioni sulle sedi secondarie

La società esercita l'attività di gestione di porti turistici esclusivamente nella sede di via A. De Gasperi 115 di Castellammare di Stabia.

12 - Informazioni sulla privacy

In relazione agli adempimenti previsti dal GDPR si conferma che i processi interni consentono la piena osservanza della normativa e sono costantemente oggetto di un lavoro di aggiornamento ed adeguamento.

13 - Informazioni su eventuali rischi e/o incertezze

Per quanto attiene ai rischi sulla gestione, si rappresenta che essi sono costituiti da quelli tipici di una società che svolge le attività nel settore della nautica da diporto.
Particolare attenzione viene posta dalla Società ai rischi derivanti da fattori esterni, per poterne valutare tempestivamente gli effetti sull'andamento aziendale e adottare le necessarie misure correttive.
Di seguito, vengono esposte le informazioni volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa. I possibili risenti derivanti dalle attività della società riguardano:

- Rischio di liquidità, derivante dalla possibilità che le risorse finanziarie disponibili dall'azienda non siano sufficienti per far fronte alle obbligazioni finanziarie nei termini e scadenze prestabiliti;
- Rischi di credito, derivanti dall'esposizione della società a possibili ritardi negli incassi connessi a mancati adempimenti delle obbligazioni contrattuali assunte dai clienti;
- Rischio di tasso d'interesse, riconducibili all'esposizione della società alle fluttuazioni dei tassi di interesse;
- Rischi operativi: rientrano in questa categoria tutti i rischi non ricompresi negli ambiti precedenti, come l'andamento del mercato, che può impattare sul conseguimento degli obiettivi operativi, vale a dire relativi all'efficacia e all'efficienza delle operazioni aziendali inclusi i livelli di performance, di redditività e di protezione delle risorse da eventuali perdite.

Rischi operativi e di liquidità

Per quanto riguarda le incertezze riguardanti i rischi operativi e di liquidità si rinvia a quanto esposto nel paragrafo iniziale della presente relazione.

[redacted]

Rischio di Credito

Il rischio di credito della società è attribuibile essenzialmente all'ammontare dei crediti commerciali derivanti dalla locazione dei posti barca. Per controllare il rischio di credito il management procede a un continuo monitoraggio e controllo dei crediti oltre alla definizione di strategie gestionali (valutazione preventiva dell'affidabilità dei clienti, all'avvio delle pratiche in sofferenza ad Agenzie di recupero crediti, consulenze legali di fiducia etc.) con l'obiettivo di ridurre l'esposizione creditizia.

Rischio di tasso d'interesse

La società non si avvale, al momento, di strumenti finanziari aventi finalità di copertura dalla variazione dei tassi d'interesse e quindi rimane soggetta, per quanto riguarda i mutui in essere con gli istituti bancari, ai eventuali fluttuazioni dell'Euribor che, come noto, già a partire dal 2022 e a tutt oggi, è in continuo aumento. Gli aumenti che si sono verificati e quelli annunciati dalla BCE per la lotta all'inflazione, determineranno un notevole aumento degli interessi passivi sui mutui con conseguenze negative sul risultato del corrente esercizio che si spera poter attenuare con i maggiori ricavi che dovrebbero verificarsi a seguito della decisione del management di ritoccare in aumento i prezzi di listino per il fitto dei posti barca.

Rischio sanitario derivante dal Covid 19

Durante l'esercizio si è provveduto a sanificare e igienizzare tutti i locali e le aree esterne della marina con cadenza mensile.
Anche se i casi di Covid19 sono calati notevolmente, la sanificazione degli ambienti e delle aree esterne della marina viene effettuata con regolarità.

Proposta relativa all'utile di esercizio.

Il Consiglio propone ai sig.ri azionisti di riportare a nuovo l'utile dell'esercizio, così come previsto dall'art. 11.14 dell'Accordo finanziario sottoscritto in data 25 giugno 2019, destinando il 5% ad incremento della riserva legale.

Il Consiglio di amministrazione

[redacted]

Rep. Imp. 04181920830
Rea NA-351924

MARINA DI STABIA SPA

Sede in VIA A. DE GASPERI 313 - 80053 CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)
Capitale sociale Euro 6.534.837,50 i.v.

Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea degli azionisti ai sensi dell'art. 2429, comma 2 del Codice Civile

Signori Azionisti della MARINA DI STABIA SPA

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31/12/2022, ha svolto unicamente le funzioni previste dall'art. 2409-bis c.c., essendo le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. c.c. affidate alla PricewaterhouseCoopers Spa per cui la presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c. Il bilancio cui la presente relazione si riferisce, completo di nota integrativa e relazione sulla gestione, è stato consegnato nei termini di legge all'organo di controllo nel corso della riunione del Consiglio di Amministrazione del 31 maggio 2023.
Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, dei componenti l'organo di controllo.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dal Consiglio di Amministrazione e dagli organi delegati, 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.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Nel corso dell'esercizio non sono pervenute denunzie dai soci ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri ai sensi di legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiedere la segnalazione nella presente relazione.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, l'organo amministrativo, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.

Il risultato netto accertato dall'organo amministrativo relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2022, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro € 1.629,108.

Il Collegio Sindacale attesta che la società non si avvalsa di norme relative alla rivalutazione dei beni d'impresa.

I risultati della revisione legale del bilancio svolta dalla PricewaterhouseCoopers Spa sono contenuti nella relativa relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività svolta, il Collegio Sindacale propone all'assemblea di approvare il bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, così come redatto dal Consiglio di Amministrazione.

Napoli, li 19 maggio 2023

[redacted]

pwc

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ARTICOLO 14 DEL DLGS 27 GENNAIO 2010, N° 39

MARINA DI STABIA SPA

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2022

pwc

Relazione della società di revisione indipendente

ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39

Agli azionisti di Marina di Stabia SpA

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società Marina Di Stabia SpA (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal conto economico, 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 Società al 31 dicembre 2022, 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 nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società 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 ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale 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 ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per

pwc

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 prese dagli utilizzatori 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 ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad 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 una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa

pwc

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 ad 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

Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/10

Gli amministratori di Marina Di Stabia SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di Marina Di Stabia SpA al 31 dicembre 2022, 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) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di Marina Di Stabia SpA al 31 dicembre 2022 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Marina Di Stabia SpA al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 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.

Napoli, 24 maggio 2023

PricewaterhouseCoopers SpA

Pier Luigi Vitelli
(Revisore legale)

VERBALE DI ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

L'anno duemilaventitre, il giorno otto del mese di giugno, alle ore 11.40, presso la sede sociale in Castellammare di Stabia alla via A. De Gasperi 313, si è riunita l'assemblea ordinaria degli azionisti di Marina di Stabia S.p.A., indetta in unica convocazione per questo giorno e luogo alle ore 11.00, per discutere e deliberare sul seguente

o.d.g.

1- Approvazione Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, corredato della Relazione sulla Gestione, della Relazione del Collegio Sindacale e della Relazione della Società di Revisione;
2- Rinnovo cariche sociali.

Sono presenti, di persona o per delega depositata agli atti societari, i seguenti azionisti:

- C.M.C. Cantieri Meridionali Castellammare S.p.A., titolare di n° 41.303 azioni, pari al 31,406% del capitale sociale, tutte oggetto di pegno, giusta attestazione di possesso rilasciata dal Notaio Roberto Chiari di Napoli, acquisita agli atti della società, qui rappresentata dall'Amministratore Unico, Comm. [redacted];
- Newco S.p.A., titolare di n° 12.199 azioni, pari al 9,276% del capitale sociale, tutte oggetto di pegno, giusta attestazione di possesso rilasciata dal Notaio Roberto Chiari di Napoli, acquisita agli atti della società, qui rappresentata dal legale rappresentante, dott. [redacted]
- [redacted], titolare di n° 6.211 azioni, pari al 4,723% del capitale sociale, di cui 5.567 oggetto di pegno. Di queste, 4.041 a favore del Pool di Banche finanziatrici, giusta attestazione di possesso rilasciata dal Notaio Roberto Chiari di Napoli acquisita agli atti della società, e 1.526 azioni, a favore della Eudaimonia SPV S.r.l., la quale attestazione di possesso non è ad oggi pervenuta, per cui il socio risulta presente per n. 4.685 azioni pari al 3,562% del capitale sociale;
- [redacted], titolare di n° 5.626 azioni, pari al 4,278% del capitale sociale, di cui 3.917 oggetto di pegno, giusta attestazione di possesso rilasciata dal Notaio Roberto Chiari di Napoli acquisita agli atti della società;

- [redacted], titolare di n° 1.886 azioni, pari al 1,433% del capitale sociale;
- [redacted], titolare di n° 1.886 azioni, pari al 1,433% del capitale sociale;
- [redacted], titolare di n° 1.886 azioni, pari al 1,433% del capitale sociale, per delega conferita all' [redacted] La Mura, acquisita agli atti sociali;
- [redacted] titolare di n° 978 azioni, pari allo 0,744% del capitale sociale, per delega conferita all' [redacted], acquisita agli atti sociali;
- [redacted], titolare di n° 13.794 azioni, pari al 10,489% del capitale sociale, tutte oggetto di pegno, giusta attestazione di possesso rilasciata dal Notaio Roberto Chiari di Napoli, acquisita agli atti della società, per delega conferita all' [redacted]
- [redacted], titolari di n° 3.019 azioni, pari al 2,296% del capitale sociale, di cui 2.184 oggetto di pegno, giusta attestazione di possesso rilasciata dal Notaio Roberto Chiari di Napoli, acquisita agli atti della società, per delega conferita all' [redacted]
- Imit Immobiliare Italiana S.r.l., titolare di n° 27.702 azioni, pari al 21,064% del capitale sociale, tutte oggetto di pegno, giusta attestazione di possesso rilasciata dal Notaio Roberto Chiari di Napoli, acquisita agli atti della società, qui rappresentata dall'Amministratore Unico, [redacted]
- Cantieri Navali F.lli Aprea S.r.l., titolare di n° 2.230 azioni, pari all'1,696% del capitale sociale, qui rappresentato dal delegato [redacted]

Risultano assenti:

- [redacted], titolare di n° 4 azioni, pari allo 0,003% del capitale sociale.
- AMCO Asset Management Company, titolare di n° 12.791 azioni, pari al 9,726% del capitale sociale;

Per il Consiglio di Amministrazione sono presenti i sigg.:

- [redacted] Presidente;
- [redacted]

[redacted]

E' assente giustificato il d[redacted]

Per il Collegio Sindacale sono presenti i sigg.:

[redacted], Presidente;

[redacted], Sindaco effettivo;

[redacted], Sindaco effettivo.

Assume la presidenza dell'assemblea, per designazione unanime, il Presidente del C.d.A., Dott. [redacted] il quale, verificate:

- la regolarità delle convocazioni;
- l'identità dei presenti;
- la validità delle deleghe;
- l'iscrizione degli aventi diritto nel libro soci della società;
- la legittimità delle attestazioni di possesso rilasciate dal Notaio Roberto Chiari per conto dei creditori pignoratizi

dichiara l'assemblea validamente costituita e atta a deliberare sugli argomenti all'o.d.g. in quanto sono presenti azionisti titolari di complessive 117.194 azioni su 131.515, pari ad una percentuale del 89,11%

I presenti vengono invitati ad eleggere il segretario che viene nominato nella persona del Comm. [redacted], che accetta.

Il Presidente, preliminarmente, dichiara di aver ricevuto nei termini di legge:

- la relazione del Collegio Sindacale,
- la relazione della società di revisione legale dei conti;
- che le stesse sono state depositate, nei termini previsti dalla legge, unitamente al progetto di bilancio chiuso al 31/12/2022 ed alla relativa relazione sulla gestione, presso la sede sociale, affinché gli azionisti potessero prenderne visione.

Il Presidente apre la discussione e procede all'illustrazione del bilancio, della nota integrativa e della [redacted]

relazione sulla gestione, soffermandosi sui punti salienti di quest'ultima. In particolare espone i risultati dei ricavi degli ormeggi stanziali, dei transiti, delle vendite di carburante e dei due settori della ristorazione.

Si sofferma inoltre, sul rischio delle variazioni dei tassi di interesse, evidenziando gli aumenti che si sono verificati e quelli annunciati dalla Banca Centrale Europea, che determineranno un notevole aumento degli interessi passivi, conseguenza dell'ancora notevole entità del debito esistente nei confronti del sistema bancario e degli altri finanziatori.

A conclusione della sua relazione, il Presidente sottolinea che il lusinghiero risultato dell'esercizio 2022 è frutto di un impegno poderoso preventivo e costante di tutto il management della società che ha saputo promuovere una efficace azione di marketing ed una attenta gestione dei costi di esercizio.

L'assemblea dispensa il Presidente del Collegio Sindacale dalla lettura della relazione del Collegio ed il Presidente del C.d.A. dalla lettura della relazione della società di revisione, dichiarando di essere già edotta sui rispettivi contenuti, avendone preso visione in precedenza.

Prende la parola [redacted] che si complimenta con il management ed esprime voto favorevole sul bilancio in esame.

Prende la parola [redacted], il quale richiede delucidazioni in merito all'aumento dei costi del personale nonché dei costi per servizi, con particolare riferimento all'incremento, rispetto all'esercizio precedente, dei costi di manutenzione. Chiede inoltre un dettaglio dei costi e dei ricavi per il settore della ristorazione.

Il Presidente, in merito all'incremento dei costi del personale comunica che lo stesso è stato determinato in parte dall'incremento fisiologico e in parte dall'incremento delle unità lavorative, sottolineando che il numero medio delle stesse è passato da 38 unità nel 2021 a 47 unità nel 2022.

Per quanto riguarda l'incremento dei costi di manutenzione il Presidente si impegna a fornire quanto prima la scheda contabile dell'esercizio 2022; in merito, [redacted] e indica il seguente indirizzo di posta elettronica a cui far pervenire la documentazione richiesta: [redacted].

Conclusa la discussione il Presidente invita i partecipanti ad esprimere il proprio voto.

Tutti i presenti esprimono parere favorevole all'approvazione del bilancio, ad eccezione del delegato [redacted], il quale vota negativamente "in quanto non sufficientemente informato".

Sulla base della votazione effettuata, il bilancio al 31.12.2022 risulta approvato con il voto favorevole di 99.403 azioni su un totale degli azionisti presenti pari a 117.194 azioni.

Pertanto l'assemblea delibera:

- di prendere atto delle relazioni del Collegio Sindacale e della Società di Revisione al bilancio al 31.12.2022;
- di approvare il bilancio al 31/12/2022 con gli allegati di rito così come predisposti dal Consiglio di Amministrazione;
- di accantonare a riserva straordinaria l'utile d'esercizio, dopo aver accantonato il 5% alla riserva legale.

Preliminarmente rispetto alla discussione del secondo punto all' o.d.g., il Presidente legge la mail ricevuta dal Consigliere dott[redacted], con la quale comunica che, a causa dei suoi impegni professionali, è impossibilitato a far parte del Consiglio di Amministrazione per il prossimo triennio.

L'Assemblea ne prende atto e ringrazia il [redacted] per il contributo fornito in questi anni.

Si apre quindi la discussione sul secondo punto all'o.d.g., e prende la parola [redacted] nella qualità di delegato del socio "Cantieri Navali F.lli Aprea s.r.l." il quale propone all'assemblea, per garantire la continuità della gestione, e visti i risultati degli ultimi due esercizi, di confermare nelle rispettive cariche e fino all'approvazione del bilancio 2025, gli attuali organi sociali, ad eccezione del consigliere Pagni, che ha dichiarato la propria indisponibilità.

Il socio Newco S.p.a. propone, in sostituzione del [redacted], di nominare quale Consigliere di Amministrazione il dott. [redacted] già componente del C.d.A. negli scorsi esercizi.

[redacted] si associa alla proposta del socio Newco S.p.A.

[redacted]à presente che le candidature avanzate, "pur essendo meritevoli sia singolarmente [redacted]

[redacted]

che collegialmente, non tengono presente di una minoranza qualificata come quella in questa sede rappresentata dal sottoscritto".

Infine chiede al presidente dell'assemblea se vi siano questioni di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 2391 c.c. e conseguente obbligo di astensione.

Per i motivi sopra espressi esprime voto contrario alla proposta effettuata dall'[redacted] e dal socio Newco S.p.A.

Prima di procedere alla votazione tutti gli azionisti presenti, dichiarano di non essere in conflitto di interesse di cui all'art. 2391 c.c..

L'assemblea, col voto favorevole di azionisti rappresentanti 99.403 azioni su 117.194 azioni presenti, e con il voto contrario del delegato [redacted] e del socio Newco S.p.a., e delibera di nominare per i prossimi tre esercizi sociali e quindi fino all'approvazione del bilancio al 31.12.2025 i seguenti:

- **Per il Consiglio di Amministrazione:**

Dott[redacted]
resid[redacted]
C12[redacted]

Comm.[redacted]
Vena d[redacted]
Dott. S[redacted]
di Capo[redacted]

- **Per il Collegio Sindacale:**

Dott.[redacted]
30, c[redacted]
10812[redacted]

Dott. S [redacted] ed ivi residente al Viale Europa 59, codice fiscale [redacted], numero di iscrizione al registro dei Revisori Legali 54813 D.M. 12/04/1995 pubblicato sulla G.U.N. 31 bis del 21/04/1995, Sindaco Effettivo;

[redacted], nato a Vico Equense il 09/01/1971 e residente in Castellammare di Stabia Napoli alla via Salvador Allende 62, codice fisca [redacted], numero di iscrizione al registro dei Revisori Legali 138452 D.M.02/11/2005 pubblicato sulla G.U. N. 88 del 08/11/2005, Sindaco effettivo;

Dott. [redacted] ed ivi residente alla via Sant'Eustachio 19/A, codice fiscale [redacted], numero di iscrizione al registro dei Revisori Legali 144395 D.M. 30/05/2007 pubblicato sulla G.U. N. 47 del 15/06/2007, Sindaco Supplente;

Dott. [redacted] e residente in Gragnano alla via Vittorio Veneto n. 61 codice fiscale [redacted] umero di iscrizione al registro dei revisori legali 97079 DM15/10/1999 pubblicato in G.U. n. 87 del 2 novembre 1999, sindaco supplente.

Viene invitato a partecipare all'Assemblea [redacted] il quale interviene e ringrazia l'Assemblea per l'incarico conferitogli.

Tutte i presenti dichiarano espressamente di accettare le cariche loro rispettivamente conferite per i prossimi tre esercizi.

In merito ai compensi da attribuire agli organi testé nominati il Presidente propone all'Assemblea di riconvocarsi in merito. L'Assemblea all'unanimità approva.

Non essendovi altro su cui deliberare il verbale viene chiuso, previa stesura, lettura e sottoscrizione dello stesso alle ore 13.50.

Il Presidente

Il Segretario

[redacted]

PER ACCETTAZIONE DELLA CARICA



Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione:	MARINA DI STABIA SPA
Sede:	VIA A. DE GASPERI 313 CASTELLAMMARE DI STABIA NA
Capitale sociale:	9.534.837,50
Capitale sociale interamente versato:	si
Codice CCIAA:	NA
Partita IVA:	03599141210
Codice fiscale:	04181920630
Numero REA:	351924
Forma giuridica:	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO):	522209
Società in liquidazione:	no
Società con socio unico:	no
Società sottoposte ad altrui attività di direzione e coordinamento:	no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:	
Appartenenza a un gruppo:	no
Denominazione della società capogruppo:	
Paese della capogruppo:	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:	

Bilancio al 31/12/2021

Stato Patrimoniale Ordinario

	31/12/2021	31/12/2020
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	6.342	8.280
7) altre	7.772	8.102
Totale immobilizzazioni immateriali	*14.114*	17.382
II - Immobilizzazioni materiali	-	-
1) terreni e fabbricati	30.745.662	31.220.345

	31/12/2021	31/12/2020
2) impianti e macchinario	362.591	541.343
3) attrezzature industriali e commerciali	57.067	63.980
4) altri beni	52.174.445	52.959.210
5) immobilizzazioni in corso e acconti	4.452.247	4.431.247
Totale immobilizzazioni materiali	87.792.212	89.056.405
III - Immobilizzazioni finanziarie	-	-
1) partecipazioni in	-	
b) imprese collegate	500	500
Totale partecipazioni	500	500
2) crediti	-	-
d-bis) verso altri	400	400
esigibili entro l'esercizio successivo	400	400
Totale crediti	400	400
Totale immobilizzazioni finanziarie	900	900
Totale immobilizzazioni (B)	87.807.226	89.074.697
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	-	-
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	51.107	77.266
4) prodotti finiti e merci	55.243	44.205
Totale rimanenze	106.350	121.471
II - Crediti		-
1) verso clienti	2.159.906	2.164.555
esigibili entro l'esercizio successivo	1.409.906	1.164.555
esigibili oltre l'esercizio successivo	750.000	1.000.000
4) verso controllanti	1.681.236	1.681.236
esigibili entro l'esercizio successivo	1.681.236	1.681.236
5-bis) crediti tributari	161.272	73.836
esigibili entro l'esercizio successivo	154.411	60.687
esigibili oltre l'esercizio successivo	9.861	13.149
5-ter) imposte anticipate	34.212	-
5-quater) verso altri	295.213	708.832
esigibili entro l'esercizio successivo	295.213	708.832
Totale crediti	4.334.839	3.628.459
IV - Disponibilità liquide	-	-
1) depositi bancari e postali	3.133.388	2.690.881
2) assegni	-	10.863

[redacted]

	31/12/2021	31/12/2020
3) danaro e valori in cassa	35.895	26.985
Totale disponibilità liquide	3.169.283	2.729.899
Totale attivo circolante (C)	7.610.472	7.478.428
D) Ratei e risconti	27.659	37.589
Totale attivo	95.445.297	98.590.704
Passivo		
A) Patrimonio netto	35.575.636	35.240.792
I - Capitale	9.534.838	9.534.838
IV - Riserva legale	1.298.214	1.298.214
VI - Altre riserve, distintamente indicate	-	-
Varie altre riserve		1
Totale altre riserve		1
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	24.407.739	24.666.966
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	334.845	(258.327)
Totale patrimonio netto	35.575.636	35.240.792
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	286.207	294.285
D) Debiti		
4) debiti verso banche	29.964.864	31.296.870
esigibili entro l'esercizio successivo	1.369.073	1.327.990
esigibili oltre l'esercizio successivo	28.595.811	29.968.310
6) acconti	1.836	1.000
esigibili entro l'esercizio successivo	1.836	1.000
7) debiti verso fornitori	680.992	476.237
esigibili entro l'esercizio successivo	680.992	476.237
12) debiti tributari	721.100	737.484
esigibili entro l'esercizio successivo	618.262	531.768
esigibili oltre l'esercizio successivo	102.838	205.676
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	27.107	26.849
esigibili entro l'esercizio successivo	27.107	26.849
14) altri debiti	2.832.469	2.849.470
esigibili entro l'esercizio successivo	2.832.469	2.849.470
Totale debiti	34.241.207	35.387.890
E) Ratei e risconti	25.342.207	25.667.737
Totale passivo	95.445.257	98.590.704

[redacted]

Conto Economico Ordinario

	31/12/2021	31/12/2020
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.436.115	6.588.170
5) altri ricavi e proventi	-	-
contributi in conto esercizio	483.254	493.216
altri	266.478	1.502.518
Totale altri ricavi e proventi	729.732	1.995.734
Totale valore della produzione	12.165.847	8.583.904
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4.569.494	2.254.989
7) per servizi	2.789.217	2.153.032
8) per godimento di beni di terzi	426.117	547.202
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	888.072	644.711
b) oneri sociali	189.659	172.773
c) trattamento di fine rapporto	64.263	48.423
e) altri costi	6.191	11.413
Totale costi per il personale	1.148.185	877.320
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.268	3.268
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.488.033	1.488.734
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	420.000
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	3.953
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.491.301	1.895.955
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	15.121	26.874
14) oneri diversi di gestione	476.085	200.906
Totale costi della produzione	10.925.520	7.957.328
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.240.327	626.576
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	-	79
Totale proventi diversi dai precedenti	-	79
Totale altri proventi finanziari		79

[redacted]

	31/12/2021	31/12/2020
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	843.796	853.606
Totale interessi e altri oneri finanziari	843.796	853.606
Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)	(843.796)	(853.527)
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	396.831	(276.951)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	95.988	83.611
imposte relative a esercizi precedenti	-	(62.235)
imposte differite e anticipate	(34.212)	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	61.896	21.376
21) Utile (perdita) dell'esercizio	334.845	(298.327)

[redacted]

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	Importo al 31/12/2021	Importo al 31/12/2020
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	334.845	(258.327)
Imposte sul reddito	61.686	31.376
Interessi passivi/(attivi)	843.796	853.527
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.240.327	626.576
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	64.283	48.423
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.491.301	1.473.002
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		420.000
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetaria	7	
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.555.571	1.941.425
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.795.898	2.568.001
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	15.421	26.974
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	4.649	74.105
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	217.755	(479.867)
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	10.030	(3.514)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(325.530)	(196.035)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	256.718	(482.944)
Totale variazioni del capitale circolante netto	178.743	(1.054.102)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.974.641	1.513.899
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(843.796)	(853.527)
(Imposte sul reddito pagate)	(61.686)	(31.376)
(Utilizzo dei fondi)	(72.341)	(48.335)
Totale altre rettifiche	(977.823)	(933.238)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.996.818	580.661
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Incrementi)	(291.173)	(555.133)
Decrementi	67.332	
Immobilizzazioni immateriali		

[redacted]

	Importo al 31/12/2021	Importo al 31/12/2020
(Investimenti)		(9.030)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	*(227.841)*	*(564.163)*
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
(Rimborso finanziamenti)	(1.332.186)	
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	*(1.332.186)*	
Incremento (decremento) nella disponibilità liquida (A ± B ± C)	*440.791*	*18.489*
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.690.881	2.672.915
Assegni	10.653	8.650
Denaro e valori in cassa	26.965	30.435
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.728.499	2.712.000
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	3.133.389	2.690.881
Assegni		10.653
Denaro e valori in cassa	35.895	26.965
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.169.283	2.728.499

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

La società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria, esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonché i relativi impieghi.

In merito al metodo utilizzato si specifica che la stessa ha adottato, secondo la previsione dell'OIC 10, il metodo indiretto in base al quale il flusso di liquidità è ricostruito rettificando il risultato di esercizio delle componenti non monetarie.

Nota integrativa, parte iniziale

Signori azionisti, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2021 che presenta un utile di periodo di euro 334.845.

La società non è di fatto sottoposta ad attività di Direzione e Coordinamento da parte di altri soggetti; si precisa tuttavia, che è controllata di diritto dalla C.M.C. Cantieri Meridionali Castellammare S.p.A.

Circa l'attività svolta nel corso dell'esercizio 2021, nonché di una più accurata descrizione degli eventi avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio e non impattanti sul presente bilancio, si rinvia alla relazione sulla gestione.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali così come pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità, esso rappresenta pertanto con

[redacted]

chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile, mentre il rendiconto finanziario è stato redatto ai sensi dell'art. 2425-ter.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Criteri di valutazione

Premessa

Al 31 dicembre 2021 il bilancio, redatto in conformità ai criteri di funzionamento, evidenzia un utile di esercizio di circa 334 mila euro ed un sostanziale equilibrio tra attivo e passivo corrente.

Continuità aziendale

- Premesso che in data 3 aprile 2014, fu stipulato un accordo finanziario tra la Società ed il ceto bancario in attuazione del piano di risanamento dell'esposizione debitoria, redatto ai sensi e per gli effetti ex art.67 LF ed approvato in data 1° aprile 2014 dal Consiglio di Amministrazione della Marina di Stabia SpA, che prevedeva il riscadenzamento della debitoria nei confronti del Ceto Bancario;
- Che con il suddetto accordo la società si impegnava a rimborsare, secondo un piano di rientro minimo definito su base annuale dal parametro finanziario "minimum sales covenant", e anche con i proventi derivanti da un piano di locazione a lungo termine dei posti barca, una quota minima annuale del debito, ossia 3,5 milioni di euro nel 2015, 5 milioni di euro nel 2016, 15,6 milioni di euro nel 2017 e 18,5 milioni di euro nel 2018, oltre la restituzione di quote capitale e la corresponsione degli interessi sulle altre linee previste dall'accordo finanziario;
- Che la società, non avendo realizzato le locazioni a lungo termine previsto dall'accordo a causa della crisi di mercato, non aveva potuto disporre, negli esercizi precedenti, delle risorse sufficienti al soddisfacimento del debito oggetto dell'accordo;
- Che avendo fatto stimare i propri assets aziendali da professionisti esperti del settore e prevedendo, in considerazione del valore degli stessi e delle iniziative di marketing tese all'implementazione del fatturato, una felice conclusione delle trattative per il riequilibrio della suddetta situazione finanziaria, tra l'altro gestite in sinergia con una primaria società di consulenza e da primario Advisor legale, aveva predisposto i bilanci precedenti secondo i criteri di continuità aziendale iscrivendo il residuo debito nei confronti delle banche mantenendo la classificazione originaria come prevista dall'Accordo finanziario, sottoscritto in data 3 aprile 2014.
- Che, in seguito alla predisposizione di un piano industriale 2018-2021, e di una correlata manovra finanziaria a sostegno dello stesso corredato da attestazione ai sensi dell'art. 67, terzo comma d), della legge fallimentare, a firma Dott. Alberto Troni - in data 25/06/2019, con atto Notaio Roberto Chiari in Napoli, è stato siglato l'Accordo Finanziario in attuazione del suddetto Piano di Risanamento tra la società e gli Istituti Bancari creditori e che in data 15/07/2019, in ossequio all'avveramento delle clausole sospensive previste dall'art. 15, lo stesso ha raggiunto la piena efficacia.

Tutto quanto sopra premesso, il Piano fonda il risanamento dell'esposizione debitoria e il raggiungimento di un equilibrio economico-finanziario, sulle principali linee strategiche definite dal Business Plan allegato all'Accordo Finanziario di cui si è detto:

1. Ricavi previsti dal budget al 31.12.2021	euro	12.192.000
Ricavi conseguiti al 31.12.2021	euro	12.165.847
2. EBITDA previsto dal budget al 31.12.2021	euro	2.831.000
EBITDA al 31.12.2021	euro	3.222.634
3. EBIT previsto dal budget al 31.12.2021	euro	1.053.000

[redacted]

	EBIT al 31.12.2021	euro	1.731.533
4	Risultato di esercizio previsto dal budget al 31.12.2021	euro	93.000
	Utile di esercizio al 31.12.2021	euro	334.645

Come si evince dalla relazione sulla gestione, gli altri ricavi connessi agli ormeggi hanno avuto buoni risultati, nonostante il permanere dell'incertezza circa l'andamento della pandemia:

- Ricavi accessori agli ormeggi + 130,16 %
- Ricavi vendita carburanti + 105,20 %
- Ricavi derivanti dall'attività di ristorazione + 63,39 %
- Ricavi derivanti dal pagamento parcheggio per ospiti + 17,97 %

I dati sopra rappresentati dimostrano che sono stati raggiunti, nel corso dell'esercizio 2021, tutti gli obiettivi previsti dal Piano di Risanamento in attuazione degli impegni previsti dall'Accordo Finanziario sottoscritto in data 25 giugno 2019

Rimangono in essistenza i pegni e le ipoteche previsti dall'Accordo del 2014 e del 2019.

Per quanto concerne il credito iscritto in bilancio per un valore di euro 1.613.771 nei confronti della società C.M.C. Cantieri Meridionali Castellammare, ad oggi non è stato ancora incassato in quanto, pur essendo stato rinnovato da parte della Società CIR AUR il contratto preliminare fissando il nuovo termine al 30 giugno 2022, lo stesso non è stato perfezionato a causa della mancata approvazione del PUC da parte dell'Amministrazione Comunale di Castellammare di Stabia

A seguito di ulteriori accordi tra la società e la Banca Intesa San Paolo, avvenuti successivamente alla firma dell'Accordo, la Marina di Stabia ha riconosciuto un maggior debito nei confronti del suddetto Istituto Bancario per Euro 99.000 il cui pagamento avverrà successivamente al 31 dicembre 2038 e soltanto in presenza di excess cash, salvo eventuali diverse modalità da concordarsi oltre il suddetto termine.

Con modifica del suddetto Accordo, in data 9/9/2019, il Monte Paschi di Siena riconobbe un minor credito nei confronti della Marina di Stabia di euro 52.043 rettificando l'importo residuo da ammortizzare

Pertanto, sempre in maniera tabellare, si espongono le diverse e definitive posizioni debitorie nei confronti del Ceto Bancario:

totale esposizioni	Ex mps vs AMCO	b. intesa	ifis	cr. popolare	unicredit	totali
Totale residuo da ammortizzare	11.243.629	7.735.901	7.028.220	4.592.248	0	30.589.998
Pec 09/2019 mps rott. linea prorogata	-52.043					-52.043
Totale mutui	**11.191.586**	**7.735.901**	**7.028.220**	**4.592.248**	**0**	**30.547.955**
	Mps	**b. intesa**	**ifis**	**cr. popolare**	**unicredit**	**totali**
Debiti da postergare	649.915					649.915
Debiti da postergare		99.000				99.000
Totale da postergare	**649.915**	**99.000**	**0**	**0**	**0**	**748.915**
Totale debiti	**11.841.501**	**7.834.901**	**7.028.220**	**4.592.248**	**0**	**31.296.870**

[redacted]

MPS - mutui per banche					
	Intesa San Paolo	Credito Popolare	Ex M.P.S. ora AMCO	Banca Ifis	Totale
Ipotecario	7.028.220,00	2.535.231,00	9.507.117,00	7.028.220,00	26.098.788,00
Ipotecario	707.681,00	227.366,00	1.653.203,12		2.588.250,12
Chirografario		1.829.651,00	31.266,00		1.860.917,00
totale	**7.735.901,00**	**4.592.248,00**	11.191.586,12	7.028.220,00	**30.547.955,12**

Si riporta la seguente tabella contenente i dettagli delle rate di pagamento delle suindicate esposizioni.

RIEPILOGO								
scadenza rata	n° rata	importo rata	importo capitale	interessi	residuo capitale	spese	netto rata	montante pagato e/o da pagare
30/06/2019	0	0,00	0,00	0,00	30.547.955,00	0,00	0,00	0,00
31/12/2019	1	392.032,09	0,00	392.032,09	30.547.955,00	0,00	392.032,09	392.032,09
30/06/2020	2	424.701,43	0,00	424.701,43	30.547.955,00	0,00	424.701,43	816.733,52
31/12/2020	3	429.368,48	0,00	429.368,48	30.547.955,00	0,00	429.368,48	1.246.102,00
30/06/2021	4	1.082.920,06	660.552,15	422.367,91	29.887.402,85	0,00	1.082.920,06	2.329.022,06
31/12/2021	5	1.087.091,90	667.007,85	420.084,05	29.220.395,00	0,00	1.087.091,90	3.416.113,96
30/06/2022	6	1.082.920,06	678.907,51	404.012,54	28.541.487,49	0,00	1.082.920,06	4.499.034,01
31/12/2022	7	1.087.091,90	685.925,43	401.166,46	27.855.562,06	0,00	1.087.091,90	5.586.125,91
30/06/2023	8	1.082.920,06	697.778,22	385.141,83	27.157.783,83	0,00	1.082.920,06	6.669.045,96
31/12/2023	9	1.087.091,90	705.374,16	381.717,74	26.452.409,68	0,00	1.087.091,90	7.756.137,86
30/06/2024	10	1.084.309,65	716.647,68	367.761,97	25.735.862,00	0,00	1.084.309,65	8.840.447,51
31/12/2024	11	1.087.091,90	725.360,06	361.731,84	25.010.501,94	0,00	1.087.091,90	9.927.539,41
30/06/2025	12	1.082.920,06	737.115,13	345.804,93	24.273.386,81	0,00	1.082.920,06	11.010.459,46
31/12/2025	13	1.087.091,90	745.915,96	341.175,94	23.527.470,85	0,00	1.087.091,90	12.097.551,36
30/06/2026	14	1.082.920,06	757.820,09	325.299,96	22.769.650,76	0,00	1.082.920,06	13.180.471,42
31/12/2026	15	1.087.091,90	767.049,00	320.042,90	22.002.801,76	0,00	1.087.091,90	14.267.563,31
30/06/2027	16	1.082.920,06	778.700,78	304.219,29	21.224.101,00	0,00	1.082.920,06	15.350.483,37
31/12/2027	17	1.087.091,90	788.775,37	298.316,53	20.435.325,63	0,00	1.087.091,90	16.437.575,27
30/06/2028	18	1.084.309,65	800.201,86	284.107,79	19.635.123,77	0,00	1.084.309,65	17.521.884,92
31/12/2028	19	1.087.091,90	811.105,32	275.982,57	18.824.014,45	0,00	1.087.091,90	18.608.976,82
30/06/2029	20	1.082.920,06	822.651,91	260.268,14	18.001.362,53	0,00	1.082.920,06	19.691.896,87
31/12/2029	21	1.087.091,90	834.072,75	253.019,15	17.167.289,79	0,00	1.087.091,90	20.778.988,77
30/06/2030	22	1.082.920,06	845.558,43	237.361,62	16.321.731,36	0,00	1.082.920,06	21.861.908,83
31/12/2030	23	1.087.091,90	857.680,90	229.411,00	15.464.050,46	0,00	1.087.091,90	22.949.000,72
30/06/2031	24	1.082.920,06	869.108,08	213.811,98	14.594.942,38	0,00	1.082.920,06	24.031.920,78

[redacted]

31/12/2031	25	1.087.091,90	881.951,87	205.140,02	13.712.990,51	0,00	1.087.091,90	25.119.012,66
30/06/2032	26	1.084.309,65	893.660,99	190.648,66	12.819.329,52	0,00	1.084.309,65	26.203.322,33
31/12/2032	27	1.087.091,90	906.909,10	180.182,80	11.912.420,42	0,00	1.087.091,90	27.290.414,22
30/06/2033	28	1.082.920,06	918.214,30	164.705,76	10.994.206,12	0,00	1.082.920,06	28.373.334,28
31/12/2033	29	1.087.091,80	932.562,22	154.529,67	10.061.643,89	0,00	1.087.091,90	29.460.426,18
30/06/2034	30	1.082.920,06	943.803,85	139.116,20	9.117.840,04	0,00	1.082.920,06	30.543.346,23
31/12/2034	31	1.087.091,90	958.935,59	128.156,31	8.158.904,45	0,00	1.087.091,90	31.630.438,13
30/06/2035	32	1.082.920,06	970.111,87	112.808,19	7.188.792,58	0,00	1.082.920,06	32.713.358,19
31/12/2035	33	1.087.091,80	986.649,42	101.042,47	6.202.743,15	0,00	1.087.091,90	33.800.450,09
30/06/2036	34	1.084.309,65	998.074,29	86.235,36	5.204.668,87	0,00	1.084.309,65	34.884.759,74
31/12/2036	35	1.087.091,90	1.013.937,39	73.154,51	4.190.731,48	0,00	1.087.091,90	35.971.851,63
30/06/2037	36	1.082.920,06	1.024.977,37	57.942,68	3.165.754,11	0,00	1.082.920,06	37.054.771,69
31/12/2037	37	1.087.091,90	1.042.595,47	44.496,43	2.123.158,64	0,00	1.087.091,90	38.141.863,59
30/06/2038	38	1.082.920,06	1.053.564,44	29.355,62	1.069.594,20	0,00	1.082.920,06	39.224.783,64
31/12/2038	39	1.086.771,12	1.069.594,20	15.033,74	0,00	0,00	1.086.771,12	40.311.554,76
		40.311.554,76	**30.547.955,00**	**9.761.456,89**		**0,00**	**40.311.554,76**	

Per quanto sopra esposto, e tenuto conto del conseguente riequilibrio patrimoniale e finanziario tra attivo circolante e passivo corrente, confermato anche nel presente esercizio, la società ha redatto il bilancio in esame, in maniera conforme ai precedenti, e quindi, secondo i criteri di continuità aziendale.

Si rammenta ai Signori Azionisti quanto già segnalato nella nota integrativa all'esercizio 2018 in merito alla richiesta di agevolazioni, sottoscritta dalla M.d.S. in data 15/03/1999, riguardante il programma di investimenti ai sensi della Legge 662/96 art. 2 commi 203 e seguenti. Il Ministero dello Sviluppo Economico ha provveduto, attraverso la propria Commissione di Collaudo, ad effettuare in data 14 giugno 2016 il sopralluogo per il definitivo accertamento di spesa degli investimenti ammessi al contributo che, con decreto n. 29 del 25/10/2017 del R.U. del Contratto d'Area Torrese-Stabiese, a fronte di spese ammissibili pari a euro 70.357.141, è stato determinato in euro 39.883.864.

Con prot. 56043 del 11/12/2017 lo stesso R.U. ha provveduto a inviare alla Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. la richiesta di erogazione, a favore di M.d.S., del saldo del suddetto contributo che, al netto delle anticipazioni percepite, ultima delle quali ricevuta in data 18 maggio 2016 per un importo di circa 2,7 milioni di euro, degli oneri della Commissione di verifica ministeriale, e degli interessi sulle anticipazioni, risulta pari a euro 739.504 incassati in data 1/2/2018. Conseguentemente, il risconto passivo, pari al 31 dicembre 2016 ad euro 27.851.517, era stato rideterminato, nel precedente esercizio, sull'ammontare di euro 37.219.616, ossia riducendo l'ammontare complessivo, riconosciuto dal decreto n. 29 del 25/10/2017 del R.U. del Contratto d'Area Torrese-Stabiese indicato in precedenza, dell'importo degli interessi calcolati nell'ultima comunicazione inviata nel corso del 2017 dal R.U. del Contratto d'Area Torrese-Stabiese (prot. 56043 del 11/12/2017).

La società, avverso il decreto di determinazione del contributo spettante, con particolare riferimento alle modalità di calcolo dell'attualizzazione finanziaria e del tasso di interesse applicato sugli importi ricevuti a titolo di anticipazioni, ha presentato nel mese di gennaio 2018 ricorso al T.A.R. di Napoli tramite l'avv. Felice Laudadio, ricorso attualmente ancora pendente.

E' pervenuta da parte della società Prelios Credit Servicing con sede in Milano, in data 07/dic/2022, la comunicazione che la Banca di Credito Popolare di Torre del Greco ha ceduto il proprio credito nell'ambito di una operazione di cartolarizzazione ai sensi della Legge 130.

[redacted]

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, comma 3 del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 e all'art. 2423-bis comma 2 codice civile.

Non sono state avvalorate negli schemi di Stato Patrimoniale e di Conto Economico le voci che presentano saldo zero per l'esercizio in corso e per il precedente.

Il bilancio è stato redatto in euro, arrotondando i valori contabili all'unità di euro. La quadratura dello stato patrimoniale e del conto economico dei valori decimali è ripristinata iscrivendo in bilancio delle poste aventi funzione di mero riequilibrio contabile, allocate per quanto concerne lo stato patrimoniale alla voce AVI) Altre riserve, e per il conto economico alle voci A5) Altri ricavi o B14) Oneri di gestione.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis c.c., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del codice civile.

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

Altre informazioni

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter del codice civile, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Valutazione poste in valuta

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Nota integrativa, attivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio secondo il dettato della normativa vigente

Immobilizzazioni

I valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale sono stati valutati secondo quanto previsto dall'articolo 2426 del codice civile e in conformità ai principi contabili nazionali. Nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, al 31dicembre 2021, sono pari ad euro 14.114 (euro 17.382 alla fine del precedente esercizio)

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi ed imputati direttamente alle singoli voci.

La capitalizzazione è giustificata dall'utilità futura ed è supportata da ragionevoli previsioni di recupero economico mediante i profitti attesi nei prossimi esercizi

Gli ammortamenti sono stati calcolati, in misura costante, sulla base della residua possibilità di utilizzazione. Per le categorie "Concessioni, licenze, marchi e diritti" iscritte in bilancio le aliquote di ammortamento adottate sono pari al 20%

La voce "immobilizzazioni immateriali" accoglie:

- per euro 6.342 il valore residuo del software operativo
- per euro 7.772 il valore residuo del sistema "qualità"

Ai sensi e per gli effetti dell'art 10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, e così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Nella seguente tabella sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto

	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	55.200	83.544	9.092	147.836
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	55.200	74.264	990	130.454
Valore di bilancio	-	9.280	8.102	17.382
Variazioni nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio	-	2.936	330	3.268
Totale variazioni	-	(2.936)	(330)	(3.268)
Valore di fine esercizio				
Costo	55.200	83.543	9.092	147.835

[redacted]

	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	55.200	77.201	1.320	133.721
Valore di bilancio	-	6.342	7.772	14.114

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali, al 31 dicembre 2021, sono pari ad euro 87 792 212 (euro 89.056.405 alla fine del precedente esercizio). Sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori; i terreni, i fabbricati e le attrezzature rivenienti dal conferimento di ramo di azienda del 6 novembre 2000 da parte di C.M.C. Cantieri Meridionali Castellammare S.p.A. in Marina di Stabia S.p.A., sono iscritte al valore risultante da perizia di stima redatta ai sensi degli art. 2440 e 2343 del Codice Civile. Le immobilizzazioni materiali sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio in base alla residua possibilità di utilizzazione dei beni. Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate tenendo conto dell'utilizzo, della destinazione e della ordinaria durata economico-tecnica dei cespiti e sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione degli stessi. Per i beni acquistati nell'esercizio, per tenere conto del loro minore utilizzo, le aliquote adottate sono corrispondentemente ridotte. Le aliquote di ammortamento applicate sono le seguenti:

Fabbricati	4%
Impianti generici	12%
Macchinari specifici	15%
Impianti specifici e costruzioni leggere	10%
Attrezzature minute e di cucina	25%
Mobili e arredi	15%
Macchine e mobili d'ufficio	12%
Computers	20%
Attrezzature diverse	15%
Altri beni	15%
Beni gratuitamente devolvibili	1,3%

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Nella tabella che segue sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	36.894.675	8.986.563	685.793	68.803.993	4.431.247	119.824.261
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.674.030	8.657.210	631.833	15.184.783		30.147.856
Svalutazioni	-		-	420.000		420.000
Valore di bilancio	31.220.645	341.353	53.960	53.399.210	4.431.247	89.056.405
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	-	70.678	17.981	114.613	87.900	291.173
Decrementi per	-	-	432	-	86.900	87.332

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)						
Ammortamento dell'esercizio	474.783	49.428	24.442	939.381	-	1.488.034
Totale variazioni	*(474.783)*	21.248	(6.891)	(824.765)	23.000	(1.264.191)
Valore di fine esercizio						
Costo	36.894.675	9.089.229	713.342	68.718.809	4.452.247	119.848.102
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.146.813	6.705.638	656.275	16.124.164	-	31.635.890
Svalutazioni	-	-	-	420.000	-	420.000
Valore di bilancio	30.745.862	382.591	57.067	52.174.445	4.452.247	87.792.212

Nella tabella seguente è esposto il dettaglio della tabella precedente:

Descrizione	Costo storico	Prec. Svalut	Consist. Iniziale	Acquisiz.	Giroconti 2021	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
Terreni da costruzione	3.705.056	-	3.705.056	-	-	-	-	3.705.056
Fabbricati industriali	33.188.718	-	33.188.718	-	-	-		33.188.718
Fondo ammortamento fabbr. industriali	-	-	5.674.030-	-	-	-	474.782	6.146.812-
Totale terreni e fabbricati	**36.894.674**	-	**31.220.044**	-	-	-	**474.782**	**30.745.862**
Impianti generici	1.663.670	-	1.663.670	70.675	-	-	-	1.734.345
Impianti specifici	6.962.653	-	6.962.653	-	-	-	-	6.962.653
Macchinari specifici	92.219	-	92.219	-	-	-	-	92.219
Impianti di cucina	280.011	-	280.011	-	-	-	-	280.011
Fondo ammortamento impianti generici	-	-	1.484.156-	-	-	-	38.139	1.522.295-
Fondo ammortamento impianti specifici	-	-	6.962.058-	-	-	-	595	6.962.653-
Fondo ammortamento macchinari specifici	-	-	14.750-	-	-	-	-	14.750-
Fondo ammortamento impianti cucina	-	-	196.245-	-	-	-	10.694	206.939-
Totale impianti e macchinario	**9.098.553**	-	**341.344**	**70.675**	-	-	**49.428**	**382.591**
Attrezzatura varia e minuta	61.557	-	61.557	-	-	-	-	61.557
Macchine e mobili d'ufficio	28.666	-	28.666	-	-	-	-	28.666
Computers e macchine elettroniche	119.836	-	119.836	-	-	-	-	119.836

[redacted]

Descrizione	Costo storico	Prec Svalut.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Giroconti 2021	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
Attrezzature diverse	312.129	-	312.129	2.458		-	-	314.587
Biancheria	35.616	-	35.616	-	-	-	-	35.616
attrezzature rist. e cucina	137.795	-	137.795	15.089	-	-	-	152.884
F.do ammortamento attrezz.varie e minute		-	61.557-	-	-	-	-	61.557-
Fondo amm.to macchine e mobili x ufficio	-		28.866-	-	-	-	-	28.866-
Fondo amm.to computers e macc.elettron.	-	-	106.960-	-	-	-	4.985	111.945-
Fondo ammortamento attrezzature diverse	-	-	282.325-	-	-	-	8.157	290.482-
Fondo ammortamento biancheria	-	-	33.833-	-			1.682	35.515-
Fondo ammortamento attr. cucina rist.	-	-	118.197-	-	-	-	9.617	127.814-
Totale attrezzature industriali e commerciali	695.790	-	83.961	17.547	-	-	24.441	57.067
Mobili ed arredi	1.531.520		1.531.520		-	-	-	1.531.520
Costruzioni leggere	1.598.375	-	1.598.375	114.616	-	-	-	1.713.991
Automezzi	28.520	-	28.520	-	-	-	-	28.520
Altri beni materiali	95.751	-	95.751	-	-	-	-	95.751
beni gratuitamente devolvibili	66.348.626	-	66.348.626	-	-	-	-	66.348.626
Fondo ammortamento mobili e arredi	-	-	1.486.412-	-	-	-	10.216	1.496.628-
Fondo ammortamento costruzioni leggere		-	1.313.604-	-	-	-	45.024	1.358.628-
Fondo ammortamento automezzi		-	22.155-	-		-	2.386	24.541-
Fondo ammortamento altri beni materiali	-	-	88.733-	-	-	-	1.358	90.091-
F.do amm.to beni gratuitam. devolvibili	-		12.273.878-	-	-	-	880.397	13.154.275-
F.do svalutazione beni grat. devolvibili	-	-	420.000-	-	-	-	-	420.000-
Totale altri beni	68.693.992	-	52.999.218	114.616	-	-	939.381	52.174.446
Immobilizzazioni materiali in corso	4.233.247	-	4.233.247		-	-	-	4.233.247
Acconti su immobilizzazioni materiali	198.000	-	198.000	21.000	-	-	-	219.000
Totale immobilizzazioni in corso e acconti	4.431.247	-	4.431.247	21.000				4.452.247

La voce "terreni" accoglie

[redacted]

- Per euro 967.582 il valore dei terreni rivenienti da conferimento di ramo di azienda del 6 novembre 2000 effettuato da C.M.C. Cantieri Meridionali Castellamare S.p.A. in favore della Marina di Stabia S.p.A., come evidenziato nei criteri di valutazione i terreni sono stati iscritti sulla base del valore indicato nella perizia di stima redatta ai sensi degli artt. 2440 e 2343 del Codice Civile.

Tale valore è ritenuto rappresentativo del valore di recupero dei terreni.

- Per euro 309.874 il valore del terreno su cui insiste il fabbricato facente parte del fitto di ramo di azienda concesso alla Harbour Management Srl, oggi Cantiere Navale Marina di Stabia s.r.l., con scrittura privata del 11 settembre 2006 e con efficacia a partire dal 1 gennaio 2007;

- Per euro 2.413.500 il valore del terreno su cui insistono i capannoni acquisiti nel corso dell'esercizio 2009

- Per euro 15.000 il valore del terreno su cui insiste il fabbricato a forma di fungo.

La voce "fabbricati" è relativa:

- Per euro 21.319.147 ai fabbricati che dovrebbero essere oggetto della realizzazione delle 'Opere a terra'; come evidenziato nei criteri di valutazione anche tali fabbricati sono stati iscritti sulla base del valore indicato nella predetta perizia di stima redatta ai sensi degli artt. 2440 e 2343 del Codice Civile. Tale valore è ritenuto comunque rappresentativo del valore di recupero degli stessi in considerazione del valore dei soli terreni sui quali detti fabbricati insistono; inoltre, il valore residuo di tali beni è stato ritenuto superiore a quello contabile dalla perizia tecnica predisposta al 31/12/2018 e successivamente aggiornata, su richiesta dell'asseveratore del piano di ristrutturazione, dalla società Emmequadro s.r.l. Per tali motivi su tali beni non sono stati operati ammortamenti.

- Per euro 1.774.954 il valore residuo dell'immobile acquisito a titolo oneroso dalla C.M.C. S.p.A. nel 2002. Su tale immobile sono stati effettuati nel corso degli esercizi precedenti lavori incrementativi per euro 3.470.751 al fine di renderlo atto ad essere impiegato come officina di manutenzione. Si ricorda che nel corso dell'esercizio 2007 si è inoltre provveduto, in relazione all'entrata in funzione del bene, allo scorporo dal costo di acquisto originario del valore del terreno su cui insiste il fabbricato per euro 309.874. Tale immobile insiste su suolo non demaniale, ma di proprietà della società.

Sui predetti terreni e fabbricati è iscritta ipoteca di primo grado a favore della AMCO Asset Management CompanyS.p.A. subentrata alla M.P.S. Capital Services S.p.A., e degli istituti bancari: Intesa San Paolo S.p.A., Banca IFIS S.p.A. e Banca di Credito Popolare, per complessivi euro 256.000.000. Per espressa previsione contrattuale, l'ipoteca si estende alle opere ed agli edifici costruiti e da costruire.

- Per euro 3.919.918, il valore residuo dell'immobile acquisito a titolo oneroso dalla Cedelli SpA nel corso nel 2009. Tale importo è comprensivo delle imposte di registro pari ad euro 332.000 e dell'importo dei lavori resisi necessari per l'utilizzazione come officina nautica pari ad euro 1.675.300. Si è inoltre provveduto allo scorporo dal costo di acquisto originario del valore del terreno su cui insiste il fabbricato per euro 2.413.500. Anche questo immobile insiste su suolo di proprietà della società.

- Per euro 25.886, il valore residuo del fabbricato a forma di fungo recante l'insegna "Marina di Stabia" dal cui importo è stato scorporato il relativo valore attribuibile al terreno. Si fa presente che in data 26/01/2018, a seguito di sentenza emessa dal Tribunale di Torre Annunziata - Terza Sezione Civile, in seguito all'atto di citazione del sig. Barretta Catello, creditore nei confronti della parte venditrice C.M.C. S.p.A., l'atto di acquisto di detto manufatto era stato dichiarato inefficace. La società non aveva ritenuto, nel corso degli esercizi precedenti, di stornare il suddetto immobile, acquistato nel 2013 per euro 50.000, nè di rilevare il conseguenziale credito, in considerazione della ragionevole certezza di poter ottenere il ribaltamento della decisione del Tribunale tramite il ricorso presentato contro la suddetta sentenza. A seguito del sopraggiunto accordo tra le parti in lite la suddetta inefficacia è conseguenzialmente decaduta.

[redacted]

La voce "impianti e macchinari" riguarda essenzialmente i pontili mobili, le cabine elettriche, l'impianto di bunkeraggio e dei lavori meccanici ed elettrici sul fabbricato utilizzato come officine nautica, nonché gli impianti di cucina relativi allo "Yacht Club" entrato in funzione nell'esercizio 2010.

La voce "attrezzature industriali e commerciali" è costituita dal valore residuo dei computers, di altre apparecchiature e delle attrezzature al servizio dello "Yacht Club".

La voce "altri beni materiali" accoglie prevalentemente le costruzioni leggere ed in particolare servizi igienici chioschi per bar, controllo accessi e costruzioni leggere adibite a uffici dati in locazione alle varie agenzie.

La voce "immobilizzazioni materiali in corso" è relativa ai costi, compresi quelli di progettazione, sostenuti alla data di chiusura dell'esercizio per le "Opere a terra" che sorgeranno su suolo non demaniale. La capitalizzazione di tali costi è correlata alla realizzazione del programma di sviluppo urbanistico descritto in relazione sulla gestione.

Come precedentemente indicato, il complesso delle "Opere a terra" è stato oggetto di perizia tecnica che ha attribuito allo stesso un valore di mercato superiore rispetto al complessivo valore residuo iscritto in bilancio.

La voce "beni gratuitamente devolvibili" accoglie le opere realizzate sulle aree in concessione demaniale; si ricorda che il porto turistico è stato costruito in parte su area privata ed in parte su area demaniale marittima e che, al termine della concessione, tutte le opere realizzate sull'area demaniale dovranno essere trasferite all'ente concedente. Fino al 31 dicembre 2009 la durata della concessione demaniale era di 50 anni a decorrere dal 18 aprile 2000 fino al 18 aprile 2050. Nel corso dell'esercizio 2010 la Società ha richiesto di variare la durata delle concessioni demaniali in misura proporzionale all'impegno sostenuto, prolungandone la durata di ulteriori 30 anni. La Giunta Regionale della Campania (Assessorato ai trasporti e alla Viabilità, area generale di coordinamento trasporti e viabilità, settore demanio marittimo - navigazione - porti - aeroporti - opere marittime), con atto recante numero di repertorio 405 e 406, ha concesso il prolungamento della durata della concessione demaniale sino al 31 dicembre 2080.

I beni gratuitamente devolvibili sono ammortizzati in base alla più breve tra la residua vita utile del bene e la durata della concessione; pertanto l'ammortamento avviene sulla base della concessione ventennale riguardante il suolo demaniale sul quale insistono i beni.

Tale scelta è stata operata in considerazione che la durata della concessione risulta inferiore alla durata dell'ammortamento tecnico. La voce comprende oneri finanziari sostenuti per la realizzazione delle opere e fino alla data di entrare in funzione dei beni per circa euro 2.892.800. Inoltre si evidenzia che gli asset aziendali sulle "Opere a mare" sono stati anche essi oggetto di valutazione da parte della suddetta società Emmequadro s.r.l. e sono risultati, dalla suddetta stima, di valore superiore a quello indicato in bilancio.

Si segnala che sulla concessione, sui pontili, le attrezzature e gli impianti già installati e/o installandi, negli immobili e nelle aree ricomprese è costituito privilegio speciale ex art.46 del D.Lgs. del 1 Settembre 1993 n. 385 in favore della AMCO Asset Management Company S.P.A. (ex M.P.S. Capital Services) e degli istituti bancari: Intesa San Paolo S.p.A., Banca iFIS S.p.A. e Banca di Credito Popolare s.c.p.a., per complessivi euro 256.000.000.

Si segnala infine che le immobilizzazioni materiali non sono mai state oggetto di rivalutazione, né ai sensi di leggi speciali, né volontariamente.

In proporzione all'ammortamento sui beni descritti è stata riscontata la quota di contributi concessa a fronte dei suddetti cespiti. Per maggior dettaglio si rimanda al successivo paragrafo "ratei e risconti passivi".

In proporzione all'ammortamento sui beni acquistati nell'esercizio in corso e aventi diritto al credito di imposta L.178/2020 è stata riscontata la quota di contributo relativa.

[redacted]

Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario

Immobilizzazioni finanziarie

Si riferiscono a una partecipazione nella società "Stabia Portum s r l " costituita nel 2019, alla stessa società sono attribuibili i crediti esposti in bilancio. La quota di partecipazione posseduta è pari 20% per aver sottoscritto una quota di capitale sociale pari a Euro 2.000, ma versata solo per il 25%.

Al 31/12/2019 (ultimo bilancio disponibile) il capitale sociale è pari a Euro 10.000 mentre il patrimonio netto ammonta a Euro 9.503. L'esercizio 2019 chiude con una perdita di 497 Euro.

Il 28 febbraio 2022 si è perfezionata la procedura di scioglimento della società.

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Nella seguente tabella vengono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Partecipazioni in imprese collegate	Totale partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	500	500
Valore di bilancio	500	500
Valore di fine esercizio		
Costo	500	500
Valore di bilancio	500	500

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Nella seguente tabella vengono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso altri	400	400	400
Totale	**400**	**400**	**400**

Attivo circolante

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8 a 11-bis dell'articolo 2426 del codice civile. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

Rimanenze

Il costo delle rimanenze di merci, materie prime, sussidiarie e di consumo è stato calcolato a costi specifici, ovvero attribuendo ai singoli beni i costi specificatamente sostenuti per gli stessi. Il valore così determinato è stato opportunamente comparato, come esplicitamente richiesto dall'art. 2426 n. 9 del codice civile, con il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

Dal confronto tra costo di acquisto e valore di realizzazione desumibile dal mercato non sono emersi, per nessuno dei beni in magazzino, i presupposti per la valutazione in base ad un minore valore di mercato.

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni delle rimanenze.

[redacted]

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
materie prime, sussidiarie e di consumo	77.266	(26.159)	51.107
prodotti finiti e merci	44.205	11.038	55.243
Totale	121.471	(15.121)	106.350

La voce materie prime, sussidiarie e di consumo accoglie le rimanenze dei materiali alimentari presenti nel magazzino dello Yacht Club per euro 37.795, le rimanenze dei materiali alimentari presenti nel magazzino del Captain Corner per euro 6.551 e le rimanenze di materiali di consumo, in prevalenza materiale elettrico, per la manutenzione degli impianti del Marina per euro 6.761.

La voce prodotti finiti e merci accoglie le rimanenze di carburante presenti nell'impianto di bunkeraggio al 31 dicembre 2021 per euro 34.936 di cui euro 9.622 di gasolio denaturato, euro 18.201 di gasolio non denaturato ed euro 7.113 di benzina e le rimanenze di tabacchi e relativi accessori per euro 20.307.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Per i crediti già iscritti in bilancio prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. 139/2015 e che non hanno esaurito i loro effetti nel bilancio in esame, la società si è avvalsa della facoltà concessa dall'art. 12 comma 2 del D.lgs. suddetto e pertanto, non ha applicato il criterio del costo ammortizzato. Per quelli sorti nell'esercizio e per i quali si è verificata la scarsa rilevanza nell'attualizzazione, e per quelli con scadenza entro i dodici mesi, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societarie, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo ottenuto tramite la rilevazione di un fondo svalutazione crediti e non al costo ammortizzato.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti	2.164.555	(4.649)	2.159.906	1.409.906	750.000
Crediti verso controllanti	1.681.236	-	1.681.236	1.681.236	-
Crediti tributari	73.835	90.437	164.272	154.411	9.861
Imposte anticipate	-	34.212	34.212		
Crediti verso altri	708.832	(413.618)	295.213	295.213	-
Totale	4.628.458	(293.619)	4.334.839	3.540.766	759.861

Il saldo dei "crediti verso i clienti" pari a euro 2.159.906 risulta essere composto da crediti di natura commerciale non ancora incassati alla data di chiusura esercizio e precisamente euro 798.193 per crediti su fatture emesse, euro 1.363.170 per fatture da emettere e euro 2.500 per effetti insoluti.

I "crediti verso clienti" sono iscritti al loro valore nominale rettificato dal Fondo svalutazione crediti pari ad euro 3.953.

Di seguito riportiamo la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

Descrizione	Fondo svalutazione crediti
Saldo al 31/12/2020	3.953
Utilizzo/Rilasci nell'esercizio	-

Accantonamento dell'esercizio	-
Saldo al 31/12/2021	3.955

Nella voce "fatture da emettere" sono compresi i crediti nei confronti del Cantiere Navale Marina di Stabia s.r.l che, in seguito alla rimodulazione del contratto di fitto di ramo azienda sono stati oggetto di un accordo che prevede la loro integrale restituzione per euro 800.000 entro il 2019 (restituzione già avvenuta) e per euro 1.440.000 entro il 2025

Ai sensi del n° 6 dell'art. 2427 del C.C. si attesta che i suddetti crediti, classificati tra i crediti oltre l'esercizio per euro 750.000, sono tutti esigibili entro i cinque anni.

La voce "crediti verso controllanti" accoglie:

- per euro 1.153.771, il vecchio credito nei confronti dei soci mallevatori di MDS rilevato in bilancio a fronte dell'impegno assunto nell'"accordo di investimento, art 3.7" dai soci promotori a mantenere la Marina di Stabia S.p.A. completamente indenne e manlevata in relazione ai diritti, domande e pretese delle Cooperativa Muratori e Cementisti di Ravenna Scarl relativi al contratto di appalto del 28 giugno 2001, nonché in relazione ai costi ed alle spese, anche legali, che da tali domande diritti e pretese potessero derivare.

  Il contenzioso legale instauratosi negli anni precedenti a fronte di tali domande e pretese è stato risolto con l'accordo transattivo siglato tra le parti (MdS e C.M.C Ravenna) in data 6/6/2013, con cui si conveniva che la la C.M.C. di Ravenna rinunciava ad ogni e qualsivoglia pretesa nei confronti di M.D.S a fronte di un versamento di euro 3.200.000 da soddisfarsi con le seguenti tempistiche: euro 1.100.000 entro il 20/11/2013; euro 666.667 entro il 31/12/2014; euro 666.667 entro il 31/12/2015; euro 666.666 entro il 31/12/2016 ed euro 100.000 entro il 31/12/2017

  A seguito di tale accordo transattivo, uno dei soci mallevatori Consorzio Opere e Servizi, a sua volta, utilizzando la stessa metodologia transattiva, a fronte del suo impegno di malleva, concordava di versare la somma di euro 1.500.000 ad MDS con le seguenti modalità: euro 1.100.000 il 15/11/2013, euro 135.000 entro il 31/12/2014, euro 135.000 entro il 31/12/2015 ed euro 130.000 entro il 31/12/2016

  Tutte le suddette scadenze, in entrata ed in uscita, sono state rispettate per cui il debito è da considerarsi estinto

  Il restante importo dovuto a M.D.S. dai soci mallevatori è stato assunto totalmente dal socio C.M.C. S.p.A. con lettera p.e.c. del 10/01/2019. I termini e le modalità di restituzione sono descritti nel paragrafo "Continuità aziendale";
- per euro 460.000 il credito, sorto nell'esercizio 2018, a fronte di un prestito temporaneo fatto alla controllante di diritto C.M.C. S.p.A., al solo fine di consentire alla stessa la chiusura di un'annosa vertenza con un proprio ex dipendente. La restituzione della suddetta somma è garantita dallo stesso impegno relativo alla malleva descritta nel paragrafo precedente.
- per euro 67.465 il credito, sorto nell'esercizio precedente a quello in esame, a fronte di un ulteriore prestito temporaneo fatto sempre alla C.M.C. S.p.A. e comunque garantito dal suddetto impegno.

I "Crediti tributari" accolgono, per euro 83.611 il credito relativo agli acconti I.R.A.P. per l'anno in esame, per euro 44.794 il credito I.V.A. risultante a fine esercizio, per euro 32.884 il credito di imposta sui beni materiali acquistati nel 2020 e nel 2021 e per euro 2.983 gli altri crediti tributari.

I "Crediti verso Altri" accolgono per euro 200.000 il residuo credito sorto a fronte di un versamento, eseguito direttamente al notaio rogante, a titolo di imposte dovute in relazione all'atto di compravendita del fabbricato acquistato dalla Cedelt S.p.A nel corso dell'esercizio 2009 e da esso notaio non versato. A seguito di tale

[redacted]

omesso versamento MdS ha ricevuto cartella esattoriale, per la quale è stata fatta ad ottenuta domanda di rateizzazione, con l'impegno da parte del notaio rogante di provvedere al pagamento delle rate dovute.

In seguito alla interruzione dei pagamenti da parte del suddetto notaio rogante la MDS, per evitare i danni conseguenziali alla società, ha provveduto al pagamento di gran parte del suddetto debito ed alla richiesta di nuova rateazione della restante parte, rateazione quest'ultima che è stata onorata completamente. La società ha provveduto al recupero delle somme dovute dal notaio rogante tramite ricorso per decreto ingiuntivo del 22/12/2014, seguito da atto di citazione depositato il 4/11/2015 presso il Tribunale di Torre Annunziata. A seguito di sentenza del suddetto Tribunale depositata in data 19/11/2018, gli Eredi Spagnuolo sono stati condannati al pagamento della somma di euro 268.000. Si informano i sigg.ri azionisti che, in data 13/02/2019 il suddetto credito è stato ceduto per euro 250.000 alla signora Elisabetta Spagnuolo con l'impegno di provvedere al pagamento, con scadenze bimensili, entro il 31/12/2019, del suddetto importo alla fine dell'esercizio risultano regolarmente incassati euro 50.000. In data 08/05/2020, a mezzo p e c. la stessa è stata invitata alla regolarizzazione degli impegni previsti,in data 05/11/2020, sempre a mezzo p.e.c., si è provveduto a ulteriore diffida. In mancanza si provvederà ad adire le vie legali.

Per euro 68.000 il residuo importo del rimborso assicurativo, pari a euro 916.000 ottenuto dalle società assicuratrici Zurich e Generali a seguito degli eventi metereologici di fine anno 2019, che è stato incassato nel mese di marzo 2022.

Il restante importo di euro 27.213 è attribuibile a cauzioni versate per euro 14.123, per euro 13.090 ad anticipi fatti ai dipendenti.

Si segnala che, a fronte del contratto di finanziamento del 2007, concesso dagli istituti bancari M.P.S. Capital Services Banca per l'Impresa, Banco Napoli, Ge Capital Interbanca S.p.A., Unicredit Corporate Banking e Banca di Credito Popolare, Marina di Stabia S.p.A. aveva ceduto in garanzia pro solvendo ai suddetti istituti bancari tutti i crediti comunque e da chiunque derivanti alla società stessa, nonché tutti i crediti Iva cui la società abbia diritto. Le suddette garanzie, riconfermate nell'accordo 2014, conservano la loro efficacia anche nell'ambito dell'Accordo Finanziario stipulato nel 2019.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

In relazione al disposto del punto 6 dell'art. 2427 C.C. si precisa che i crediti iscritti nell'attivo circolante sono tutti di pertinenza dell'area geografica nazionale.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide al 31 dicembre 2021 sono pari ad euro 3.169.283 (euro 2.728.499 alla fine del precedente esercizio). Sono valutate al loro valore nominale.

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 9 del codice civile si dichiara che la società non detiene fondi liquidi vincolati.

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni delle disponibilità liquide.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
depositi bancari e postali	2.690.881	442.507	3.133.388
assegni	10.653	(10.653)	-
danaro e valori in cassa	26.965	8.930	35.895
Totale	2.728.499	440.784	3.169.283

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide a fine esercizio e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Le disponibilità sui depositi bancari sono inclusive di interessi e competenze di fine esercizio.

Sul conto corrente n°27/6795, intrattenuto presso il Banco di Napoli, e sul conto corrente 307/35 intrattenuto presso il Monte dei Paschi di Siena, sono stati costituiti pegni in favore degli istituti finanziatori di cui all'Accordo Finanziario 2019.

[redacted]

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi al 31 dicembre 2021 sono pari ad euro 27.559 (euro 37.589 alla fine del precedente esercizio)

Sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a due esercizi.

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti attivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	37.589	(10.030)	27.559
Totale ratei e risconti attivi	**37.589**	**(10.030)**	**27.559**

Al 31 dicembre 2021 non vi sono quote scadenti oltre i cinque anni.

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesati nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, comma 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto e del passivo dello stato patrimoniale sono state iscritte in conformità ai principi contabili nazionali; nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Patrimonio netto

Il patrimonio netto, al 31 dicembre 2021, è pari ad euro 35.575.636 (euro 35.240.792 alla fine del precedente esercizio)

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Si rammenta ai signori azionisti che, nel 2019, in adempimento a quanto previsto dall'Accordo Finanziario, è stato deliberato, sottoscritto e completamente versato un aumento di capitale per euro 3.500.010, per cui dall'originario importo di euro 6.034.828 (così ridotto in data 27/04/2018 ai sensi dell'art. 2446 C.C.) il capitale della società è stato aumentato a euro 9.534.838

Si riporta per opportuna conoscenza dei Sigg. Azionisti la composizione del capitale sociale in seguito alle modifiche intervenute in relazione all'aumento di capitale deliberato in data 7 maggio 2019 e alla comunicazione dell'8 marzo 2021 con cui la società "AMCO Asset Management Company" deve comunicazione del proprio subentro, al posto della M.P.S. Capital Services, sia nelle quote societarie che nei diritti e obblighi di cui all'accordo finanziario del 26 giugno 2019.

Nominativo	N. Azioni	Valore	% di possesso
[redacted]			

C.M.C. S.p.A.	41.303	2.984.468	31,60%
AMCO Asset Management Company	12.791	927.948	9,73%
Newco S.p.A.	12.199	884.427	9,28%
Eredi Ferdinando Spagnuolo	3.019	218.878	2,30%
La Mura Giovanni Battista	5.626	407.885	4,28%
Saverio Barile	6.211	450.297	4,72%
La Mura Salvatore	1.888	136.735	1,43%
La Mura Luigi Maria	1.888	136.735	1,43%
La Mura Maria	1.886	136.735	1,43%
Spagnuolo Maria	978	70.905	0,74%
Santoro Maurizio	4	290	0,01%
Cantieri navali F.lli Aprea	2.230	161.675	1,70%
I.m.i.L. Immobiliare s.r.l.	27.702	2.008.395	21,06%
Pecora Immobiliare s.r.l.	13.794	1.000.065	10,49%
TOTALE	131.515	9.534.838	100,00%

Si segnala che 103.140 azioni sono oggetto di pegno da parte degli istituti bancari aderenti al nuovo accordo finanziario.

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

ESERCIZIO 2020	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	9.534.838		-	9.534.838
Riserva legale	-	1.298.214	-	1.298.214
Varie altre riserve	-	1	-	1
Totale altre riserve	-	1	-	1
Utili (perdite) portati a nuovo	(690.644)	25.350.810	-	24.686.066
Utile (perdita) dell'esercizio	26.656.124	(26.656.124)	(258.327)	(258.327)
Totale	35.490.118	**1**	(258.327)	36.249.792

ESERCIZIO 2021	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	9.534.838	-	-	9.534.838
Riserva legale	1.298.214	-	-	1.298.214
Varie altre riserve	1	1	-	-
Totale altre riserve	1	1	-	-
Utili (perdite) portati a nuovo	24.686.066	258.327	-	24.407.739
Utile (perdita) dell'esercizio	(258.327)	(258.327)	334.845	334.845

[redacted]

ESERCIZIO 2021	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Totale	35.248.792	1	334.845	35.678.638

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti tre esercizi

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
Capitale	9.534.836	Capitale		
Riserve legale	1.269.214	Utili	B	-
Utili (perdite) portati a nuovo	24.407.739	Utili	A;B	-
Totale	35.240.791			-
Quota non distribuibile				10.833.053
Residua quota distribuibile				24.407.738

Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto, al 31 dicembre 2021, è pari ad euro 286.207 (euro 294.285 alla fine del precedente esercizio); esso è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del Codice Civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	294.285	62.231	70.309	(8.078)	286.207
Totale	294.285	62.231	70.309	(8.078)	286.207

Debiti

I debiti, al 31 dicembre 2021, sono pari ad euro 34.241.207 (euro 35.387.890 alla fine del precedente esercizio).

Per i debiti già iscritti in bilancio prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. 139/2015 e che non hanno esaurito i loro effetti nel bilancio in esame, la società si è avvalsa della facoltà concessa dall'art. 12 comma 2 del D.lgs. suddetto e pertanto, non ha applicato il criterio del costo ammortizzato.

[redacted]

Per quelli sorti nell'esercizio e per i quali si è verificata la scarsa rilevanza dell'attualizzazione e per quelli con scadenza entro i dodici mesi, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il loro valore nominale e non al costo ammortizzato.

Variazioni e scadenza dei debiti

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	31.296.670	(1.332.196)	29.964.684	1.368.073	28.596.611	22.730.260
Acconti	1.000	835	1.835	1.835	-	-
Debiti verso fornitori	476.237	217.755	693.992	693.992	-	-
Debiti tributari	737.484	(16.364)	721.109	618.262	102.838	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	26.849	258	27.107	27.107	-	-
Altri debiti	2.349.470	(16.981)	2.832.489	2.832.489		-
Totale	35.387.690	(1.146.683)	34.241.207	5.842.798	28.699.449	22.730.260

Debiti verso banche

I debiti verso banche rappresentano il residuo del mutuo di cui all'Accordo Finanziario, stipulato tra la società ed il ceto bancario costituito dai seguenti istituti di credito: MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A (ora AMCO), Banco Intesa Sampaolo S.p.A., Banca Ifis S.p.A., Banca di Credito popolare S.C.p.A.

La descrizione dettagliata della posizione debitoria nei confronti degli Istituti Bancari è ampiamente descritta nel paragrafo "Continuità Aziendale" per cui se ne omette la ripetizione

In riferimento ai suddetti debiti tuttavia si specifica che l'importo da corrispondere entro cinque anni è pari a euro 7.234.424 e pertanto i debiti verso banche oltre i cinque esercizi sono pari a euro 22.730.260.

Acconti

La presente voce rappresenta gli acconti versati dai clienti per fatture da emettere.

Debiti verso fornitori

I "debiti verso fornitori" entro 12 mesi accolgono debiti per fatture da ricevere per euro 542.019 e debiti per fatture ricevute per euro 151.974.

Debiti tributari

I "debiti tributari" sono relativi per euro 417.914 a imposte pubblicità e tosap per gli anni 2015-2021 per le quali si è in attesa di definizione con accordo transativo, per euro 205.987, di cui 102.838 esigibili oltre l'esercizio successivo, alle imposte Tarsu dal 2013 al 2020, per euro 1.321 al saldo dell'imposta sostitutiva della rivalutazione del TFR, per euro 95.898 all'accantonamento dell'IRAP relativa al 2021.

[redacted]

Debiti previdenziali

I "debiti previdenziali" entro dodici mesi, accolgono debiti per il saldo del premio INAIL relativo al 2021, regolarmente versato alla dovuta scadenza, per euro 2.871, e debiti verso INPS per ferie maturate e non godute per euro 24.236.

Altri debiti

Gli "altri debiti" accolgono per euro 107.680 debiti nei confronti dei dipendenti per rateo di 14° mensilità e ferie da godere; per euro 116.320 per debiti nei confronti degli Amministratori e dei Sindaci per i loro compensi; per euro 2.486.145 debiti per il residuo canone di concessione demaniale dagli anni 2008 al 2020; per euro 32.210 debiti per importi ricevuti a titolo di cauzioni; per euro 78.310 al tributo SAPNA per i rifiuti dell'anno 2012 e per euro 1.824 a debiti diversi.

Suddivisione dei debiti per area geografica

I debiti esposti in bilancio sono tutti attribuibili all'area nazionale.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Nel seguente prospetto, come richiesto dal n° 6 dell'art. 2427 del C.C., distintamente per ciascuna voce, sono indicati i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	29.964.684	29.964.684		29.964.684
Acconti	-	-	1.835	1.835
Debiti verso fornitori	-	-	693.992	693.992
Debiti tributari	-	-	721.100	721.100
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	27.107	27.107
Altri debiti	-	-	2.832.489	2.832.489
Totale debiti	**29.964.684**	**29.964.684**	**4.276.523**	**34.241.207**

I debiti verso banche sono assistiti dalle garanzie descritte a commento della voce "Immobilizzazioni materiali".

Finanziamenti effettuati da soci della società

Si attesta, ai sensi del n° 19bis dell'art. 2427, che la società non ha ricevuto alcun finanziamento da parte dei soci.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi, al 31 dicembre 2021, sono pari ad euro 25.342.207 (euro 25.667.737 alla fine del precedente esercizio). Nel seguente prospetto vengono esposte le variazioni delle suddette voci.

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a due esercizi.

[redacted]

Nell' iscrizione così come nel riesame di risconti passivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale. Laddove tale condizione risulta cambiata sono state apportate le opportune variazioni

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	25.667.737	(325.530)	25.342.207
Totale ratei e risconti passivi	25.667.737	(325.530)	25.342.207

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
RATEI E RISCONTI		
	Risconti passivi su omaggi	553.078
	Risconti passivi pluriennali	24.789.129
	Totale	25.342.207

I risconti passivi su omaggi sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale e si riferiscono alla quota di ricavi per omaggi di competenza del prossimo esercizio.

I risconti passivi pluriennali sono relativi per euro 711 alle quote di ricavi su crediti imposta sanificazione a registratore di cassa, per euro 32.232 alle quote di ricavi su crediti di imposta beni strumentali e per euro 24.756.186 al valore residuo delle quote incassate previsto dalla rendicontazione finale del contributo Primo Protocollo Aggiuntivo al Contratto d'Area Torrese – Stabiese. Come esplicitato nei criteri di valutazione, tale contributo è imputato al conto economico sulla base del piano di ammortamento degli investimenti cui si riferisce.

Si evidenzia che il contributo preso a riferimento ai fini del calcolo dei risconti fino all'anno 2015 compreso, era stato stimato in quello originario (euro 50.645.310) a fronte di investimenti programmati per euro 83.085.090. A seguito della chiusura della rendicontazione finale dell'Ente Istruttore, Banco di Napoli S.p.A. che, come detto in premessa, ha stabilito il contributo spettante in euro 39.883.064 a fronte di investimenti ammissibili pari a euro 70.357.141, la società, avendo la misura definitiva di quanto ammesso all'agevolazione, ha ricalcolato le quote di contributo annuali da riscontare per gli esercizi precedenti.

Il risconto passivo, pari al 31 dicembre 2016 ad euro 27.851.515, era stato rideterminato sull'ammontare di euro 37.219.616, ossia riducendo l'ammontare complessivo riconosciuto dall'Ente Istruttore, Banco di Napoli S.p.A. degli interessi e commissioni, pari ad euro 2.664.246, definiti tramite l'ultima comunicazione inviata nel corso del 2017 dal R.U.del Contratto d'Area Torrese-Stabiese (prot. 56043 del 11/12/2017); da ciò l'emersione di una sopravvenienza passiva di euro 3.128.437 iscritta, nel bilancio relativo all'esercizio 2016, in aumento della voce risconti passivi pluriennali con contropartita al conto economico tra gli oneri diversi di gestione.

La voce era stata inoltre aumentata del saldo previsto dalla rendicontazione finale pari a euro 3.466.076 di cui euro 2.716.572 già incassati nell'esercizio 2016 e di cui euro 739.504 incassati in data 1/2/2018

Era inoltre stata rettificata in aumento di euro 80.000 con contropartita l'eliminazione di un fondo costituito negli esercizi precedenti e diminuita di euro 1.052.494 per la quota di contributo riscontata nell'esercizio 2016

La quota di contributo imputata a conto economico è determinata applicando la percentuale del 52,90% di agevolazione ammessa (rapporto tra il contributo concesso e l'investimento programmato) agli ammortamenti dei cespiti relativi agli investimenti ammessi al contributo.

[redacted]

Nota integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell esercizio

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'art. 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi.

- Le cessioni di beni: i relativi ricavi sono iscritti con riferimento al momento di consegna o spedizione dei beni;
- Le prestazioni di servizi continuative: i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata nell'esercizio.
- I contributi: sono rilevati in proporzione agli ammortamenti sui beni oggetto di agevolazione secondo quanto esposto a commento della voce "Risconti passivi", sono indicati nell'apposita voce A5 in quanto rilevati a fronte dei costi ed oneri della gestione caratteristica.

Nelle tabelle seguenti sono riportate le variazioni rispetto all'esercizio precedente.

Tutti i dettagli relativi ai risultati e le relative variazioni rispetto al precedente esercizio sono ampiamente descritti nella relazione sulla gestione redatta dall'organo amministrativo a corredo del presente bilancio.

Valore della Produzione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
	12.165.847	8.583.904	3.581.943

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.436.115	6.588.170	4.847.945
Altri ricavi e proventi	729.732	1.995.734	-1.266.002
Totale	12.165.847	8.583.904	3.581.943

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

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le categorie di attività.

1. Ricavi delle vendite e prestazioni			
Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Ricavi da ormeggi	5.045.335	3.276.915	1.768.420
Ricavi da vendita carburanti	4.378.010	2.133.529	2.244.481
Ricavi energia-acqua	270.821	116.942	153.879
Ricavi da ristorazione	1.472.150	900.983	571.167

[redacted]

vendita tabarchi	50.815	17.823	41.892
ricavi parcheggio	130.728	110.817	19.911
Ricavi diversi	79.456	31.161	46.295
Totali	11.436.115	8.588.170	6.847.945

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione e la variazione, rispetto all'esercizio precedente, degli altri ricavi e proventi.

5. altri ricavi e proventi			
Descrizione	*31/12/2021*	*31/12/2020*	*Variazioni*
Contributi in conto impianti/esercizio	463.254	493.215	-29.961
Fitti attivi	250.042	218.404	31.638
Arrotondamenti attivi	2.061	291	1.770
Risarcimento spese	0	275	-275
altri proventi	1.422	0	1.422
Sopravvenienze	9.453	367.589	-358.096
rimborsi assicurativi	3.500	916.000	-912.500
Totali	729.732	1.995.734	-1.266.002

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono tutti riferibili all'area nazionale.

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Nella tabella seguente vengono esposte la consistenza a fine esercizio e le variazioni rispetto all'esercizio precedente dei costi della produzione.

Costi della Produzione	*31/12/2021*	*31/12/2020*	*Variazioni*
	10.826.620	7.957.328	2.869.192

Descrizione	*31/12/2021*	*31/12/2020*	*variazioni*
Materie prime, sussidiarie e di consumo	4.569.494	2.254.939	2.314.555
Servizi	2.799.217	2.153.032	646.185
Godimento di beni di terzi	426.117	547.202	-121.085
costo del personale	1.148.185	877.320	270.865
Ammto immobilizz. immateriali	3.268	3.268	0
Ammto immobilizz. materiali	1.088.039	1.889.734	-401.701

[redacted]

Svalutazione dei crediti dell'attivo circolante	0	3.953	-3.953
Variazione rimanenze materie prime	15.121	26.974	-11.853
Oneri diversi di gestione	478.085	200.906	275.179
Totali	10.925.529	7.957.328	2.968.192

Nelle tabelle seguenti vengono indicate la composizione, il valore e le variazioni rispetto all'esercizio precedente delle macro-voci costituenti i costi della produzione.

6. Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci			
Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Acquisti beni per la produzione	902.493	598.012	304.481
Acquisto beni destinati alla vendita di carburanti	3.667.001	1.656.827	2.010.074
Totali	4.569.494	2.254.839	2.314.555

7. Costi per servizi			
Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Utenze	798.628	532.854	265.774
provvigioni	143.286	55.300	87.986
manutenzioni	666.524	257.936	408.588
consulenze	248.561	323.732	-75.181
servizi vari	415.858	427.982	-12.124
fiere, pubblicità e rappresentanza	40.234	20.411	19.823
Vigilanza	174.718	163.242	11.476
assicurazioni	135.898	109.821	26.945
compensi ad associati	0	3.590	-3.590
spese bancarie	36.064	105.597	-69.533
smaltimento rifiuti	38.036	50.943	-12.907
Altre	0	0	0
compensi cda e sindaci	101.452	101.530	-78
Totali	2.799.217	2.153.032	646.185

8. Costi per godimento beni di terzi			
Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Locazione Canoni demaniali	618.621	623.706	-105.085
Noleggio attrezzature	6.148	23.496	-17.348
Canoni locazione ormeggi	1.348	0	1.348
Totali	426.117	547.202	-121.085

9. Costi del dipendenti			
Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Salari e stipendi	889.072	684.711	243.361
Oneri sociali	189.659	172.773	16.886
Trattamento di fine rapporto	64.263	48.423	15.840
Altri costi per il personale	6.191	11.413	-5.222

[redacted]

Totali	1.148.185	877.320	**270.865**

10. Ammortamenti e svalutazioni			
Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
amm.to ordinari costi pubblicità			0
amm.to ordinari software capito	2.938	2.938	0
amm.to ordinari spese finanziarie			0
amm.ti ordinari altre immob	330	330	0
amm.ti ordinari fabbricati	474.783	474.783	0
amm.ti ordinari impianti generici	38.139	35.746	2.393
amm.ti ordinari impianti specifici	595	1.190	-595
amm.ti ordinari macchinari specif			0
amm.ti ordinari impianti di cucina	10.694	5.347	5.347
amm.ti ordinari biancheria	1.682	1.682	0
amm.ti ordinari att. Varie e minute			0
amm.ti ordinari mobili e arredi	10.216	12.415	-2.199
amm.ti ordinari macc. Elettroniche	4.986	6.534	-1.549
amm.ti ordinari attrezz. Diverse	8.157	8.669	-512
amm.ti ordinari cost. Leggere	45.024	42.747	2.277
amm.ti ordinari automezzi	2.388	2.388	0
amm.ti ordinari att. Ristorante	9.617	8.135	1.482
amm.ti ordinari altri beni mat.li	1368	1.416	-58
amm.ti ordinari beni g. Deducibili	850.397	866.684	-11.743
acc.to svalutaz.ne beni g.d.i	0	420.000	-420.000
acc.to svalutaz.ne crediti v/s clienti	0	3.953	-3.953
Totali	1.491.301	1.896.985	-405.684

Gli ammortamenti, calcolati secondo quanto esposto a commento della voce "immobilizzazioni", presentano valori inferiori rispetto al precedente esercizio in virtù del raggiunto fine ammortamento per molti cespiti.

11. variazione rimanenze			
Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	variazioni
rimanenze merci, materie prime e di consumo	15.121	26.974	-11.853
Totali	15.121	26.974	-11.853

Si tratta delle variazioni delle rimanenze esposte nella voce patrimoniale "Rimanenze".

14. variazione Oneri diversi di gestione			
Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	variazioni
altri oneri vari	26.924	33.847	-6.923
tasse e imposte varie	188.504	92.490	96.014
imu	0	0	0
perdite su crediti	0	0	0
Contributo vasca sversio cantiere MDS	240.000	0	240.000
sopravvenienze	20.657	74.569	-53.912
Totali	476.085	200.906	275.179

[redacted]

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

Nelle tabelle seguenti vengono dettagliate la composizione e le variazioni rispetto al precedente esercizio.

Proventi ed Oneri finanziari	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
	-843.796	-853.527	9.731

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Proventi finanziari	0	79	-79
Altri interessi ed oneri finanziari	843.796	853.606	-9.810
Utili e perdite su cambi	0	0	0
Totale gestione finanziaria	-843.796	-853.527	9.731

Nelle tabelle seguenti vengono dettagliate la composizione e la variazione rispetto all'esercizio precedente delle voci costituenti i proventi e gli oneri finanziari:

16. Altri proventi finanziari			
Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Interessi attivi bancari	0	79	-79
Sconti attivi	0	0	0
proventi da ristrutturazione del debito	0	0	0
Totali	**0**	**79**	**-79**

17. Interessi e altri oneri finanziari			
Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Interessi passivi su mutui	843.785	853.203	-9.418
Oneri finanziari diversi	11	403	-392
oneri di ristrutturazione debito	0	0	0
Totali	843.796	853.606	-9.810

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Nel seguente prospetto si dà evidenza degli interessi e degli altri oneri finanziari di cui all'art. 2425, n. 17 del codice civile, con specifica suddivisione fra quelli relativi a prestiti obbligazionari, ai debiti verso banche ed a altre fattispecie.

	Debiti verso banche	Altri	Totale
Interessi ed altri oneri finanziari	843.785	11	843.796

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

Le sopravvenienze rilevate sono inerenti essenzialmente a rettifiche di stima effettuate negli esercizi precedenti.

[redacted]

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

Nella tabella seguente sono evidenziate le imposte accantonate

Nell'esercizio in esame sono state accantonate imposte anticipate per euro 34.212

20. Imposte	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
	61.686	31.378	30.310

Il dettaglio delle imposte è il seguente:			
Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Imposte correnti – irap	95.898	83.611	12.287
Imposte relative a esercizi precedenti	0	(52.235)	52.235
Imposte anticipate	(34.212)	0	(34.212)
Totali	61.686	31.378	30.310

Imposte differite e anticipate

La presente voce ricomprende l'impatto della fiscalità differita sul presente bilancio. La stessa è da ricondursi alle differenze temporanee tra i valori attribuiti ad un'attività o passività secondo criteri civilistici ed i corrispondenti valori riconosciuti a tali elementi ai fini fiscali

La società ha determinato l'imposizione differita con riferimento all'IRES e all'IRAP.

Le imposte anticipate e differite sono state calcolate utilizzando rispettivamente le seguenti aliquote:

Aliquote	Es. n+1	Es. n+2	Es. n+3	Es. n+4	Oltre
IRES	24%	24%	24%	24%	24%
IRAP	5,27%	5,27%	5,27%	5,27%	5,27%

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate:

- la descrizione 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 accreditati o addebitati a conto economico oppure a patrimonio netto.

- l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e le motivazioni dell'iscrizione, l'ammontare non ancora contabilizzato e le motivazioni della mancata iscrizione;

- le voci escluse dal computo e le relative motivazioni.

Di seguito vengono evidenziati motivi per i quali è stato deciso di escludere dal calcolo della fiscalità differita alcune differenze temporanee:

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee imponibili	118.345	110.225
Differenze temporanee nette	118.345	110.225
B) Effetti fiscali		
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(28.403)	(5.809)

[redacted]

	IRES	IRAP
Perdite di queste differenze caricate all'inizio esercizio	(28.403)	(5.809)

Dettaglio differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
compenso consigliere Pagni	-	1.233	1.233	24,00	296	5,27	65
canone rinunciato	-	78.310	78.310	24,00	18.794	5,27	4.127
iosap-pubblicità	-	30.682	30.682	24,00	7.364	5,27	1.617
compenso consigliere Berlic	-	8.120	8.120	24,00	1.949	-	-

Informativa sulle perdite fiscali

	Ammontare (es. corrente)	Aliquota fiscale (es. corrente)	Imposte anticipate rilevate (es. corrente)	Ammontare (es. precedente)	Aliquota fiscale (es. precedente)	Imposte anticipate rilevate (es. precedente)
Perdite fiscali						
di esercizi precedenti	-			70.468		
Totale perdite fiscali	-			*70.468*		

Nota integrativa, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera

	Impiegati	Operai	Totale dipendenti
numero medio	8	30	38

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

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 16 del codice civile, precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'Organo Amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

	Amministratori	sindaci	totale
Valore	91.052	10.400	101.452

Compensi al revisore legale o società di revisione

Si precisa che per la società la revisione legale dei conti è affidata alla società PwC.

	Revisione	Altri servizi	totale
valore	27.000	-	27.000

Categorie di azioni emesse dalla società

Nel seguente prospetto è indicato il numero e il valore nominale delle azioni della società, nonché le eventuali movimentazioni verificatesi durante l'esercizio, come richiesto dal n. 17 dell'art. 2427 C.C.

	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valori nominali	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valori nominali
Azioni ordinarie	139.515	9.534.838	139.515	9.534.838

Il dettaglio del capitale sociale è esposto al paragrafo "Patrimonio netto".

Titoli emessi dalla società

La società non ha emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui all'art. 2427 n. 18 codice civile.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Ai sensi dell'art 2427 n. 19 si attesta che la società non ha emesso altri strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 2346, comma 6, del codice civile.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non esistono impegni, garanzie o passività potenziali di cui all'art. 2427 n. 9 C.C. non risultanti dallo stato patrimoniale e che non siano stati evidenziati nella presente nota integrativa.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 dell'art. 2427 del codice civile.

[redacted]

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'art. 2427 del codice civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi del n. 22-bis del 1° comma dell'art. 2427 del Codice Civile la società dichiara di avere in essere le operazioni con parti correlate esposte nella tabella seguente.

	Qualifica	Crediti commerciali	Altri Crediti	Totale
C.M.C. s.p.a.	Socio costr.le	-	1.681.236	1.681.236
Spagnuolo Elisabetta	Socio		200.000	200.000
Totale		-	1.881.236	1.881.236

I rapporti con le parti correlate sono regolati a normali condizioni di mercato. Per un approfondimento si rinvia al paragrafo "Crediti iscritti nell'attivo circolante"

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai fini di quanto disposto dal n.22-ter dell'art. 2427 del codice civile, si attesta che nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

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

In riferimento ai fatti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, si evidenzia che:

a - La società, in relazione alla richiesta da parte dell'utenza di ormeggi della dimensione di 18 metri, ha chiesto agli organi competenti la rimodulazione della flotta di Marina di Stabia S.p.A.

E' prevista, in sintesi:

- la eliminazione di n° 87 posti barca di lunghezza pari a 10 mt., a seguito del taglio di alcuni moduli dei fingers posti sul braccio nord del bacino in concessione;
- la eliminazione di n° 23 posti barca di lunghezza pari a 12 mt., a seguito dell'arretramento delle catenarie e dei massi posti sulla banchina di riva centro, posti poco utilizzati al fine di rendere più agevole il transito nel canale di navigazione;
- la conseguente realizzazione di n° 39 posti barca di lunghezza pari a 18 mt., frutto del maggior spazio di evoluzione del bacino e del riposizionamento delle catenarie e dei massi posti sulla banchina di riva centro.

b - Si è proceduto alla realizzazione di un piccolo centro sportivo, molto apprezzato dall'utenza, mediante la costruzione di un campo di paddle panoramico e lo spostamento dell'attuale campetto di calcetto/basket.

c - l'ampliamento dell'impianto di erogazione carburanti è stato completato con l'installazione di un ulteriore pompa all'interno della stazione di rifornimento e la realizzazione di due erogatori da circa 700 lt/min/uno, sulla

[redacted]

banchina dei mega-yachts. Il verbale di collaudo è stato stilato e sottoscritto in data 01 aprile 2021. Sono state definite le pratiche amministrative per la messa in esercizio.

Per quanto riguarda la prevedibile evoluzione della gestione si invitano i signori azionisti alla valutazione dei seguenti aspetti:

La marina è sempre più apprezzata dai diportisti, sia italiani che europei, ma purtroppo ha scontato un avvio difficile quando, dopo pochi mesi dall'apertura, è iniziata la più grande crisi economica del settore che ha distrutto numerose aziende nautiche e ha determinato il fallimento di numerose marine.

Dal 2015 in poi, sia pure lentamente, il settore stava riprendendo le posizioni perdute, ma l'avvento della pandemia di covid 19 ha procurato danni notevoli nell'esercizio 2020.

Il costante impegno del management, nonostante gli accadimenti avversi di cui sopra, ha consentito alla società di chiudere l'esercizio 2021 con un risultato positivo.

Importante è però sottolineare che, per tutti i settori produttivi, agli impegni per fronteggiare la crisi da pandemia Covid-19, si sono aggiunti dall'inizio dell'anno 2022 gli effetti incerti per la crisi geopolitica internazionale determinatasi a seguito del conflitto Russia – Ucraina.

Gli effetti, straordinari sia per natura sia per estensione, hanno ripercussioni dirette ed indirette sull'attività economica mondiale e hanno dunque creato un contesto di generale incertezza in termini sia di costi energetici sia di costi delle materie prime. Le previsioni della Società per il 2022 sono comunque più che positive. A causa dell'estrema volatilità dei mercati, non è possibile determinare in modo attendibile l'incidenza nel breve termine di tale variazione dei prezzi, che tuttavia al momento rappresenta per la Società l'unico riflesso negativo significativo causato dalla situazione congiunturale. In considerazione dell'attuale congiuntura economica, la Società sta monitorando costantemente l'evoluzione dei costi che potrebbero incidere sull'operatività sociale, anche se, sulla base delle previsioni e dei risultati al momento raggiunti, si ritiene che la Società sia dotata di adeguate risorse finanziarie e patrimoniali per fronteggiare il momento di crisi.

Per l'esercizio 2022 sono stati comunque predisposti piani operativi ben precisi e mirati alla conferma del trend positivo registrato nell'esercizio 2021.

Sulla base di quanto sopra, la Società prevede pertanto di disporre di flussi di cassa adeguati a far fronte alle proprie obbligazioni almeno per l'orizzonte temporale dei prossimi 12 mesi.

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata

Non esistono le fattispecie di cui all'art. 2427, numeri 22-quinquies e sexies del codice civile.

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

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

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

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 4 del codice civile, si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

Informazioni relative a startup, anche a vocazione sociale, e PMI innovative

In relazione alle informazioni richieste dall'art. 25 D.L. 18 ottobre 2012, n. 179 in merito ai costi di ricerca e sviluppo, si specifica che la società non rientra nella suddetta fattispecie.

[redacted]

In relazione alle informazioni richieste dall'art. 4 D.L. 24 gennaio 2015, n.3 in merito ai costi di ricerca, sviluppo e innovazione, si specifica che la società non rientra nella suddetta fattispecie

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

Si dichiara che è stato ottenuto il riconoscimento di un credito d'imposta di circa 24.000 euro per l'acquisto di materiali e servizi per la sanificazione degli ambienti dagli effetti covid. Inoltre è stato rilevato il credito di imposta, per euro 19.736, relativo all'acquisto di beni strumentali.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Alla luce di quanto sopra esposto e così come previsto dall'art 11 14 dell'Accordo finanziario sottoscritto in data 25 giugno 2019, l'organo amministrativo propone ai sig ri azionisti di riportare a nuovo l'utile dell'esercizio

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2021 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Il Presidente del C.d.A [redacted]

MARINA DI STABIA SPA

Sede legale: VIA A. DE GASPERI 313 CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)
Iscritta al Registro imprese della CCIAA DI NAPOLI
C.F. e numero iscrizione: 04181920630
Iscritta al R. E. A. n. NA 351924
Capitale Sociale sottoscritto € 9.534.837,50 Interamente versato
Partita IVA: 03598141210

Relazione sulla gestione

Bilancio Ordinario al 31/12/2021

Signori Soci, nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2021; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, da elementi storici e valutazioni prospettiche.

Informativa sulla società

1 - Analisi della situazione della società e dell'andamento della gestione

Il conto economico del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2021, evidenzia un utile di periodo di euro 334.865 così costituito: M.O.L. euro 2.731.628; Ammortamenti al netto dei contributi connessi (1.481.301); Gestione finanziaria (843.796); Imposte d'esercizio (61.686).
Il valore della produzione senza tener conto dei valori iscritti a contributi, ammonta a € 11.702.593 con un incremento, rispetto al valore 2020, di euro 3.611.905.
Di seguito vengono fornite, in maniera tabellare e descrittiva, alcuni elementi per una maggiore e più esaustiva comprensione dei risultati d'esercizio, con particolare riferimento ai ricavi di gestione.

I ricavi di gestione si suddividono in cinque aree:

1 - Locazione dei posti barca e ricavi direttamente connessi;

2 - Vendita di carburanti ad uso nautico;

3 - Ristorazione;

4 - Locazione delle officine nautiche;

5 - Parcheggio autovetture a pagamento.

Confronto dei ricavi derivanti dagli omeggi anni 2020-2021

	Ricavi di competenza 2020 da ratei anni precedenti	Ricavi di competenza 2020 da contratti 2020	Totale ricavi di competenza 2020	Ricavi di competenza 2021 da ratei anni precedenti	Ricavi di competenza 2021 da contratti 2021	Totale ricavi di competenza 2021	Variazione assoluta	Variazione %
Contratti	330.371	1.962.614	2.292.985	618.520	3.184.975	3.803.495	1.510.510	65,88%
Extra contr	0	4.091	4.091	0	5.636	5.636	1.545	37,77%
Tot. Contratti	330.371	1.966.705	2.297.076	618.520	3.190.611	3.809.131	1.512.055	65,83%

Transito	19.400	949.978	969.378	65.661	1.160.116	1.225.777	256.499	26,46%
Extra trans.	0	12.545	12.545	0	10.426	10.426	(2.119)	(16,89%)
Tot. Transiti	19.400	962.423	981.823	65.661	1.170.542	1.236.203	254.380	25,91%
TOT. GEN.	349.771	2.929.128	3.278.899	684.181	4.361.153	5.045.334	1.766.435	53,87%

La tabella antecedente, che riguarda il settore degli ormeggi, core business dell'azienda, evidenzia il notevole incremento avuto dagli ormeggi, conseguenza diretta del calo della pandemia.

Confronto dei ricavi derivanti dalla gestione accessoria agli ormeggi

	Ricavi di competenza 2020	Ricavi di competenza 2021	Variazione assoluta	Variazione %
Energia el.	100.812	235.650	134.838	133,76%
Rifiuti	1.664	27.959	26.295	1.580 %
Lavanderia	208	615	407	195,67%
Fornitura acqua	16.130	34.971	18.841	116,81%
Varie	21.612	24.013	2.401	11,10%
totale altri	140.426	323.208	182.782	130,16%

L'incremento dei ricavi accessori agli ormeggi, è la naturale conseguenza della maggiore presenza delle imbarcazioni all'ormeggio.

Confronto dei ricavi derivanti dalla gestione dell'impianto di rifornimento carburanti

tipo carburante	vendite litri 2020	vendite litri 2021	incremento Assoluto	Incremento Percentuale
Benzina	127.593	199.760	72.167	56,56%
Diesel	1.446.922	2.466.802	1.019.880	70,49%
Denaturato	666.757	1.283.003	616.246	92,42%
Totale litri	2.241.272	3.949.565	1.708.293	76,22%
	Volume affari in euro	**Volume affari**	**incremento Assoluto**	**Incremento Percentuale**
Tot. ricavi	2.133.529	4.378.010	2.244.481	105,20%

L'aumento del volume di vendite dei carburanti è la naturale conseguenza dell'incremento degli ormeggi e del transito dei grandi yacht.

Confronto dei ricavi derivanti dalla gestione dell'attività di ristorazione

	2020	2021	Incremento Assoluto	Incremento Percentuale
Pub. Captain Corner	402.156	605.841	203.685	50,65%
Bar /pasticceria	99.549	104.954	5.405	5,43 %
Ristorante e eventi	399.277	761.355	362.078	90,68%

Totali	900.982	1.472.150	571.168	53,39%

Il ridimensionamento delle restrizioni dovute al Covid19 hanno consentito la ripresa dei ricavi legati alla ristorazione

Confronto dei ricavi derivanti dal fitto del ramo d'azienda – officine nautiche

Non vi sono variazioni nei ricavi, in quanto a decorrere dall'anno 2015, il canone non prevede incrementi. Regolare anche la restituzione del credito previsto dal contratto di fitto di azienda.

	2020	2021	Incremento Assoluto	Incremento Percentuale
Cantiere navale MDS	150.000	150.000	-	- %
Totali	**150.000**	**150.000**	**-**	**%**

Confronto dei ricavi derivanti dall'attività di parcheggio autovetture
Anche per l'esercizio 2021, è stato garantito l'utilizzo graduato di uno o più posti auto (in funzione della grandezza dell'imbarcazione) mentre il pagamento previsto per gli ospiti e visitatori, ha consentito i ricavi di seguito riportati:

	2020		2021	Incremento Assoluto	Incremento Percentuale
Parcheggio	110.817		130.728	19.911	17,97 %
Totali	**110.817**		**130.728**	**19.911**	**17,97 %**

Situazione patrimoniale e finanziaria

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della società si riassume di seguito un prospetto di riclassificazione dello Stato Patrimoniale.

Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2021	%	Esercizio 2020	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	**6.878.570**	**7,21 %**	**6.503.269**	**6,73 %**	**375.301**	**5,77 %**
Liquidità immediate	3.169.283	3,32 %	2.728.499	2,82 %	440.784	16,15 %
Disponibilità liquide	3.169.283	3,32 %	2.728.499	2,82 %	440.784	16,15 %
Liquidità differite	3.602.037	3,77 %	3.653.299	3,78 %	(80.362)	(1,38) %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	3.574.978	3,75 %	3.615.310	3,74 %	(40.332)	(1,12) %
Crediti immobilizzati a breve termine	400		400			
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	27.659	0,03 %	37.589	0,04 %	(10.030)	(26,68) %
Rimanenze	106.350	0,11 %	121.471	0,13 %	(15.121)	(12,45) %

Voce	Esercizio 2021	%	Esercizio 2020	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
IMMOBILIZZAZIONI	88.508.557	92,79 %	90.087.435	93,27 %	(1.520.748)	(1,69) %
Immobilizzazioni immateriali	14.114	0,01 %	17.382	0,02 %	(3.268)	(18,80) %
Immobilizzazioni materiali	87.792.212	91,98 %	89.056.405	92,20 %	(1.264.193)	(1,42) %
Immobilizzazioni finanziarie	500		500			
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	759.881	0,80 %	1.013.148	1,05 %	(253.267)	(25,00) %
TOTALE IMPIEGHI	95.445.257	100,00 %	96.590.704	100,00 %	(1.145.447)	(1,19) %

Stato Patrimoniale Passivo

VOCE	Esercizio 2021	%	Esercizio 2020	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	59.869.621	62,73 %	61.349.912	63,52 %	(1.480.291)	(2,41) %
Passività correnti	30.884.065	32,36 %	30.880.641	31,97 %	4.324	0,01 %
Debiti a breve termine	5.542.756	5,81 %	5.212.904	5,40 %	329.854	6,33 %
Ratei e risconti passivi	25.342.207	26,55 %	25.667.737	26,57 %	(326.530)	(1,27) %
Passività consolidate	28.984.856	30,37 %	30.468.271	31,54 %	(1.484.815)	(4,87) %
Debiti a m/l termine	28.698.449	30,07 %	30.174.986	31,24 %	(1.476.537)	(4,89) %
Fondi per rischi e oneri						
TFR	286.207	0,30 %	294.285	0,30 %	(8.078)	(2,74) %
CAPITALE PROPRIO	35.575.636	37,27 %	35.240.792	36,48 %	334.844	0,95 %
Capitale sociale	9.534.838	9,99 %	9.534.838	9,87 %		
Riserve	1.298.214	1,36 %	1.298.215	1,34 %	(1)	
Utili (perdite) portati a nuovo	24.407.739	25,57 %	24.665.066	25,54 %	(258.327)	(1,05) %
Utile (perdita) dell'esercizio	334.845	0,35 %	(258.327)	(0,27) %	593.172	229,62 %
Perdita ripianata dell'esercizio						
TOTALE FONTI	95.445.257	100,00 %	96.590.704	100,00 %	(1.145.447)	(1,19) %

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2021	Esercizio 2020	Variazioni %
Copertura delle immobilizzazioni	40,52 %	39,56 %	2,43 %
Banche su circolante	393,73 %	418,50 %	(5,92) %
Indice di indebitamento	1,68	1,74	(3,45) %
Quoziente di indebitamento finanziario	0,84	0,89	(5,62) %
Mezzi propri su capitale investito	37,27 %	36,48 %	2,17 %

INDICE	Esercizio 2021	Esercizio 2020	Variazioni %
Oneri finanziari su fatturato	7,38 %	12,96 %	(43,06) %
Indice di disponibilità	22,16 %	21,06 %	5,22 %
Margine di struttura primario	(52.231.190,00)	(53.833.495,00)	2,98 %
Indice di copertura primario	0,41	0,40	2,50 %
Margine di struttura secondario	(23.246.534,00)	(23.364.224,00)	0,50 %
Indice di copertura secondario	0,74	0,74	
Capitale circolante netto	(24.040.607,00)	(24.377.372,00)	1,38 %
Margine di tesoreria primario	(24.146.957,00)	(24.498.843,00)	1,44 %
Indice di tesoreria primario	21,82 %	20,67 %	5,56 %

Situazione economica

Per meglio comprendere il risultato della gestione della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del Conto Economico.

Conto Economico

Voce	Esercizio 2021	%	Esercizio 2020	%	Varia. assoluta	Varia. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	12.185.847	100,00 %	8.563.904	100,00 %	3.981.943	41,73 %
- Consumi di materie prime	4.584.615	37,66 %	2.281.913	26,58 %	2.302.702	100,91 %
- Spese generali	3.225.334	26,51 %	2.700.234	31,46 %	525.100	19,45 %
VALORE AGGIUNTO	4.355.898	35,84 %	3.901.757	41,96 %	754.141	20,94 %
- Altri costi	729.732	6,00 %	1.995.734	23,26 %	(1.266.002)	(63,44) %
- Costo del personale	1.148.185	9,44 %	877.320	10,22 %	270.865	30,87 %
- Accantonamenti						
MARGINE OPERATIVO LORDO	2.477.981	20,37 %	728.703	8,49 %	1.749.278	240,06 %
- Ammortamenti e svalutazioni	1.491.301	12,26 %	1.896.955	22,10 %	(405.654)	(21,38) %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo netto)	986.680	8,11 %	(1.168.252)	(13,61) %	2.154.932	184,48 %
+ Altri ricavi	729.732	6,00 %	1.996.734	23,25 %	(1.266.002)	(63,44) %
- Oneri diversi di gestione	476.085	3,91 %	200.906	2,34 %	275.179	136,97 %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	1.240.327	10,20 %	626.576	7,30 %	613.751	97,95 %
+ Proventi finanziari			79		(79)	(100,00) %
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	1.240.327	10,20 %	626.655	7,30 %	613.672	97,93 %

Voce	Esercizio 2021	%	Esercizio 2020	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
+ Oneri finanziari	(843.798)	(5,94) %	(853.608)	(9,84) %	9.810	1,15 %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	396.531	3,26 %	(226.851)	(2,64) %	623.482	274,72 %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie						
+ Quota ex area straordinaria						
REDDITO ANTE IMPOSTE	396.631	3,26 %	(226.851)	(2,64) %	623.482	274,72 %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	61.686	0,51 %	31.376	0,37 %	30.310	96,60 %
REDDITO NETTO	334.845	2,75 %	(258.327)	(3,01) %	593.172	229,62 %

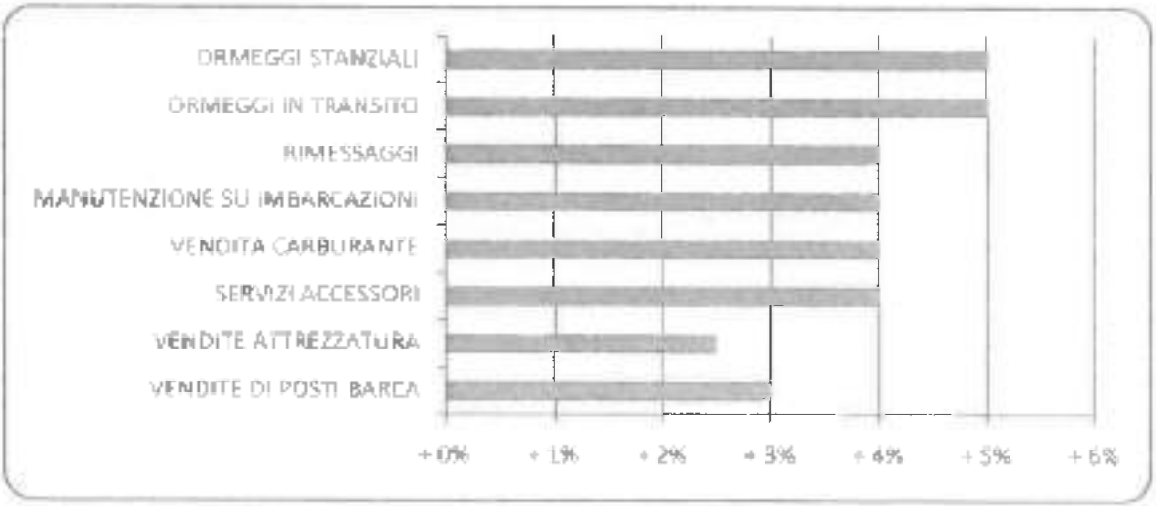
Principali indicatori della situazione economica

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	esercizio 2021	Esercizio 2020	Variazioni %
R.O.E.	0,94 %	(0,73) %	228,77 %
R.O.I.	1,03 %	(1,21) %	185,12 %
R.O.S.	10,85 %	9,51 %	14,09 %
R.O.A.	1,30 %	0,65 %	100,00 %
E.B.I.T. NORMALIZZATO	1.240.327,00	626.555,00	97,93 %

2 - Previsioni 2022 del Mercato dei servizi portuali-turistici

Nell'ambito delle attività legate al turismo nautico, l'indagine effettuata da Assomarinas fra i propri associati nel mese di settembre 2021 ha registrato buone previsioni anche per l'anno 2022, sull'onda dei benefici della ripresa del turismo di prossimità, già iniziata nella precedente stagione.
I dati previsionali stimano per l'anno solare 2022 una crescita per tutte le voci che vanno a comporre il fatturato dei porti turistici, dettagliati nella seguente tabella (fonte Confindustria Nautica)



Ovviamente, tali previsioni non tengono e non potevano tenere conto di quanto accaduto nel 2022, con l'invasione dell'Ucraina da parte della Russia con tutte le conseguenze economiche derivanti, specialmente con l'incremento del costo del gasolio e l'aumento dell'energia elettrica.

3 - Approvazione del bilancio d'esercizio

La società, ai sensi dell'art. 2364 del codice civile, ha utilizzato la clausola statutaria che prevede la possibilità di approvare il bilancio d'esercizio nel termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, al fine di disporre di un maggiore lasso di tempo per effettuare una corretta valutazione dell'eventuale incidenza sull'esercizio in corso della crisi emergenca dovuta alla guerra Russia - Ucraina

4 - Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione

Non si sono verificati fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio in corso, né si ritiene che i fatti legati al conflitto in corso tra Russia ed Ucraina possano determinare conseguenze sul risultato dell'esercizio corrente, considerati i dati gestionali ad oggi e le previsioni di mercato per i prossimi mesi ovvi.

5 - Attività di ricerca e sviluppo

Nell'esercizio in corso non sono state avviate attività di ricerca e sviluppo.

6 - Rapporti con imprese controllanti

I rapporti con l'impresa controllante (di diritto, ma non di fatto) C.M.C. Cantieri Meridionali Castellammare S.p.A. sono relativi a finanziamenti effettuati alla stessa e dettagliatamente descritti nella nota integrativa al bilancio 2020 e in quella relativa all'esercizio in corso. La restituzione di quanto versato avverrà al momento della vendita dell'immobile denominato "Mulini Nuova Daunia" per il quale la C.M.C. ha già sottoscritto un preliminare di vendita per euro 5.500.000, tuttora vigente, ma condizionato all'approvazione da parte delle Competenti Autorità, del progetto di demolizione e costruzione.

7 - Numero e valore di azioni proprie e delle società collegate.

La società non possiede azioni proprie o azioni o quote della società controllante né direttamente né per interposta persona.

8 - Utilizzo di strumenti finanziari – obiettivi e politiche di copertura in materia del rischio finanziario –

La società non utilizza, al momento, alcun strumento finanziario di copertura e/o speculativo.

9 - Informazioni sul personale

- Non si sono verificati morti sul lavoro del personale, né infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola, per i quali è stata accertata definitivamente una responsabilità aziendale;
- Non vi sono stati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile

[redacted]

[redacted]

10 - Informazioni sull'ambiente

- L'attività della società non ha causato danni all'ambiente per i quali la società è stata dichiarata colpevole;
- Alla società non sono state irrogate sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali;
- La società ha posto in essere tutte le misure preventive per garantire il rispetto delle norme ambientali e per la tutela dello spazio acqueo destinato agli ormeggi;
- È inoltre operativo il piano di raccolta differenziata dei rifiuti con la presenza di un'isola ecologica per la raccolta di rifiuti speciali specifici del settore, oli, batterie esauste, etc.;
- Nell'esercizio 2018, la società ha ottenuto la certificazione ISO 14001 relativa al sistema di gestione dell'ambiente, certificazione che è stata rinnovata nel corso dell'esercizio 2021

11 Informazioni sulle sedi secondarie

La società esercita l'attività di gestione di porti turistici esclusivamente nella sede di via A. De Gasperi 313 in Castellammare di Stabia.

12 Informazioni sulla privacy

In relazione agli adempimenti previsti dal GDPR si conferma che i processi aziendi consentono la piena osservanza della normativa e sono costantemente oggetto di un lavoro di aggiornamento ed adeguamento.

13 Informazioni su eventuali rischi e/o incertezze

Per quanto attiene ai rischi sulla gestione, si rappresenta che essi sono costituiti da quelli tipici di una società che svolge le attività nel settore della nautica da diporto.
Particolare attenzione viene posta dalla Società ai rischi derivanti da fattori esterni, per poterne valutare tempestivamente gli effetti sull'andamento aziendale e adottare le necessarie misure correttive.
Di seguito, vengono esposte le informazioni volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa. I possibili rischi derivanti dalle attività della società riguardano:

- Rischio di liquidità, derivante dalla possibilità che le risorse finanziarie disponibili dall'azienda non siano sufficienti per far fronte alle obbligazioni finanziarie nei termini e scadenze prestabilite;
- Rischi di credito, derivanti dall'esposizione della società a possibili ritardi negli incassi connessi a mancati adempimenti delle obbligazioni contrattuali assunte dai clienti;
- Rischio di tasso d'interesse, riconducibili all'esposizione della società alle fluttuazioni dei tassi di interesse;
- Rischi operativi: rientrano in questa categoria tutti i rischi non ricompresi negli ambiti precedenti, come l'andamento del mercato, che può impattare sul conseguimento degli obiettivi operativi, vale a dire relativi all'efficacia e all'efficienza delle operazioni aziendali inclusi i livelli di performance, di redditività e di protezione delle risorse da eventuali perdite.

Rischi operativi e di liquidità

Per quanto riguarda le incertezze riguardanti i rischi operativi e di liquidità si rinvia a quanto esposto al punto precedente della presente relazione

Rischio di Credito

Il rischio di credito della società è attribuibile essenzialmente all'ammontare dei crediti commerciali derivanti dalla locazione dei posti barca. Per controllare il rischio di credito il management procede a un continuo monitoraggio e controllo dei crediti oltre alla definizione di strategie gestionali (valutazione preventiva dell'affidabilità dei clienti,

affidamento delle pratiche di sofferenza ad Agenzie di recupero crediti, consulenze legali di fiducia etc.) con l'obiettivo di ridurre l'esposizione creditizia.

Rischio di tasso d'interesse

La società non si avvale, al momento, di strumenti finanziari aventi finalità di copertura dalla variazione dei tassi d'interesse e quindi rimane soggetta, per quanto riguarda i mutui in essere con gli Istituti Bancari, ad eventuali fluttuazioni dell'Euribor.

Rischio sanitario derivante dal Covid 19

Durante l'esercizio si è provveduto a sanificare e igienizzare tutti i locali e le aree esterne della marina con cadenza mensile.
Tutto il personale viene sottoposto alla rilevazione della temperatura corporea a mezzo termoscanner al momento dell'ingresso nella marina e più di una volta è stato sottoposto a tampone molecolare.
Gli accessi alla struttura, da parte della clientela, sono consentiti nella piena osservanzadelle regole imposte dalla normativa in vigore.

Proposta relativa all'utile di esercizio

Il Consiglio propone ai signori azionisti di riportare a nuovo l'utile dell'esercizio, così come previsto dall'art.11.14 dell'Accordo finanziario sottoscritto in data 25 giugno 2019.

Il Consiglio di amministrazione

[redacted]

Camera di Commercio
Napoli

registroimprese.it

N. PRA/117638/2022/CNAROTO NAPOLI, 10/06/2022

RICEVUTA DELL'AVVENUTA PRESENTAZIONE VIA TELEMATICA ALL'UFFICIO
REGISTRO IMPRESE DI NAPOLI
DEI SEGUENTI ATTI E DOMANDE:

RELATIVAMENTE ALL'IMPRESA:
MARINA DI STABIA S.P.A.

FORMA GIURIDICA: SOCIETA' PER AZIONI
CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE: 04181920630
DEL REGISTRO IMPRESE DI NAPOLI

SIGLA PROVINCIA E N. REA: NA-461924

ELENCO DEGLI ATTI PRESENTATI:

1) 911 BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO
DT ATTO: 31/12/2021

2) 50B COMUNICAZIONE ELENCO SOCI
CONFERMA ELENCO SOCI DT.ATTO: 08/06/2022

ELENCO DEI MODELLI PRESENTATI:

B DEPOSITO BILANCIO
S ELENCO SOCI E TITOLARI DI DIRITTI SU AZIONI O QUOTE SOCIALI

DATA DOMANDA: 10/06/2022 DATA PROTOCOLLO: 10/06/2022

INDIRIZZO DI RIFERIMENTO: LMRLMR71L13C129V LA MURA LUIGI MARCA-CSMA

Firma di Firma Digitale
Digitally signed by NICOLA PISAPIA
Date: 10/06/2022 19:09:16 CEST
Reason: Conservatore Registro Imprese
Location: C.C.I.A.A. di NAPOLI

CASSETTO DIGITALE DELL'IMPRENDITORE
Meno costi, più business.
Accedi a visure, pratiche e bilanci della tua impresa, senza code, sempre e ovunque.

impresaitalia.it
CAMERE DI COMMERCIO D'ITALIA

VERIFICA

0001176382022

Camera di Commercio
Napoli

registroimprese.it

N. PRA/117698/2022/CNAAUTO NAPOLI, 10/06/2022

DETTAGLIO DI TUTTE LE OPERAZIONI EFFETTUATE SUGLI IMPORTI

VOCE PAG	MODALITA' PAG.	IMPORTO	DATA/ORA
DIRITTI DI SEGRETERIA	CASSA AUTOMATICA	**62.00**	10/06/2022 19:09:14
IMPOSTA DI BOLLO	CASSA AUTOMATICA	**65.00**	10/06/2022 19:09:14

RISULTANTI ESATTI PER:

BOLLI	**65.00**	CASSA AUTOMATICA
DIRITTI	**62.00**	CASSA AUTOMATICA
TOTALE EURO	**127.00**	

*** Pagamento effettuato in Euro ***

FIRMA DELL'ADDETTO
PROTOCOLLO AUTOMATICO ISTRUTTORIA IN CORSO

Data e ora di protocollo: 10/06/2022 19:09:14
Data e ora di stampa della presente ricevuta: 10/06/2022 19:09:14

CASSETTO DIGITALE DELL'IMPRENDITORE
Meno costi, più business.
Accedi a visure, pratiche e bilanci della tua impresa, senza costi, sempre e ovunque
impresa.italia.it
CAMERE DI COMMERCIO D'ITALIA

NARTPRA

MARINA DI STABIA S.P.A

VERBALE DI ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

L'anno duemilaventidue, il giorno otto del mese di giugno, alle ore 10.30, presso la sede sociale in Castellammare di Stabia alla via A. De Gasperi 313, si è riunita l'assemblea ordinaria degli azionisti di Marina di Stabia S.p.A., indetta in unica convocazione per questo giorno e luogo alle ore 10,00, per discutere e deliberare sul seguente

o.d.g.

1- Approvazione bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2021 e relazione allegata;

2- Relazioni del Collegio Sindacale e della Società di Revisione;

Sono presenti, di persona o per delega depositata agli atti societari, i seguenti azionisti:

- C.M.C. Cantieri Meridionali Castellammare S.p.A., titolare di n° 41.303 azioni, pari al 31,406% del capitale sociale, tutte oggetto di pegno, giusta attestazione di possesso rilasciata dal Notaio Roberto Chiari di Napoli, acquisita agli atti della società, qui rappresentata dall'Amministratore Unico, Comm. Saverio Barile;
- Newco S.p.A., titolare di n° 12.199 azioni, pari al 9,276% del capitale sociale, tutte oggetto di pegno, giusta attestazione di possesso rilasciata dal Notaio Roberto Chiari di Napoli, acquisita agli atti della società, qui rappresentata dal legale rappresentante, dott. Luigi Maria La Mura;
- [redacted] titolare di n° 6.211 azioni, pari al 4.723% del capitale sociale, di cui 5.567 oggetto di pegno. Di queste, 4.041 a favore del Pool di Banche finanziatrici, giusta attestazione di possesso rilasciata dal Notaio Roberto Chiari di Napoli acquisita agli atti della società, e 1.526 azioni, a favore della Eudaimonia SPV S.r.l., giusta attestazione di possesso rilasciata da Prelios Credit Servicing S.r.l., procuratore di Eudaimonia SPV S.r.l., acquisita agli atti della società;
- [redacted] titolare di n° 5.626 azioni, pari al 4,278% del capitale sociale, di cui 3.917 oggetto di pegno, giusta attestazione di possesso rilasciata dal Notaio Roberto Chiari di Napoli acquisita agli atti della società;

[redacted]

- Salvatore La Mura, titolare di n° 1.886 azioni, pari al 1,433% del capitale sociale;
- [redacted] di n° 1.886 azioni, pari al 1,433% del capitale sociale;
- [redacted] titolare di n° 1.886 azioni, pari al 1,433% del capitale sociale, per delega conferita all'Avv[redacted], acquisita agli atti sociali;
- [redacted], titolare di n° 978 azioni, pari allo 0,744% del capitale sociale, per delega conferita all' ing. Egidio Di Lorenzo, acquisita agli atti sociali;
- Peonia Immobiliare S.r.l., titolare di n° 13.794 azioni, pari al 10,489% del capitale sociale, tutte oggetto di pegno, giusta attestazione di possesso rilasciata dal Notaio Roberto Chiari di Napoli, acquisita agli atti della società, qui rappresentata dal legale rappresentante Ing. Egidio Di Lorenzo;
- Imit Immobiliare Italiana S.r.l., titolare di n° 27.702 azioni, pari al 21,064% del capitale sociale, tutte oggetto di pegno, giusta attestazione di possesso rilasciata dal Notaio Roberto Chiari di Napoli, acquisita agli atti della società, qui rappresentata dall'Amministratore Unico, Dott. Luigi Maria La Mura.

Risultano assenti:

- [redacted], titolari di n° 3.019 azioni, pari al 2,296% del capitale sociale;
- [redacted], titolare di n° 4 azioni, pari allo 0,003% del capitale sociale;
- AMCO Asset Management Company, titolare di n° 12.791 azioni, pari al 9,726% del capitale sociale;
- Cantieri Navali F.lli Aprea S.r.l., titolare di n° 2.230 azioni, pari all'1,696% del capitale sociale.

Per il Consiglio di Amministrazione sono presenti i sigg.:

[redacted], Presidente;

[redacted] Consigliere;

[redacted], Consigliere;

Per il Collegio Sindacale sono presenti i sigg.:

Luigi Capuio, Presidente;

[redacted]

[redacted], Sindaco effettivo;

[redacted] Sindaco effettivo.

Assume la presidenza dell'assemblea, per designazione unanime, il Presidente del C.d.A., Dott. [redacted] quale, verificate:

- la regolarità delle convocazioni;
- l'identità dei presenti;
- la validità delle deleghe;
- l'iscrizione degli aventi diritto nel libro soci della società;
- la legittimità delle attestazioni di possesso rilasciate dal Notaio Roberto Chiari e da Prelios Credit Servicing per conto dei creditori pignoratizi

dichiara l'assemblea validamente costituita e atta a deliberare sugli argomenti all'o.d.g. in quanto sono presenti azionisti titolari di complessive 113.471 azioni su 131.515, pari ad una percentuale del 86,279%

I presenti vengono invitati ad eleggere il segretario che viene nominato nella persona del Dott. Luigi [redacted]

Il Presidente, preliminarmente, dichiara di aver ricevuto nei termini di legge:

- la relazione del Collegio Sindacale,
- la relazione della società di revisione legale dei conti;
- che le stesse sono state depositate, nei termini previsti dalla legge, unitamente al progetto di bilancio chiuso al 31/12/2021 ed alla relativa relazione sulla gestione, presso la sede sociale, affinché gli azionisti potessero prenderne visione.

Il Presidente apre la discussione sul primo punto all'o.d.g. e preliminarmente comunica che sono state regolarmente pagate le rate di ammortamento del debito di cui all'Accordo Finanziario del giugno 2019 con il Pool di Banche finanziatrici e precisamente le rate scadute al 30 giugno 2021 e del 31 dicembre 2021, così come saranno pagate le rate in scadenza il prossimo 30 giugno 2022.

[redacted]

Passa poi ad illustrare la relazione sulla gestione, parte integrante del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, che in copia è stata fornita a tutti i presenti, soffermandosi ad illustrare:

- il risultato dell'esercizio, chiuso con un utile di Euro 334.845;
- il valore della produzione che, senza tener conto dei valori iscritti a contributi, ha raggiunto un importo di Euro 11.702.393, con un incremento rispetto al valore dell'esercizio precedente di Euro 3.611.905.

Il dettaglio di tali voci è riportato nelle tabelle illustrative della relazione sulla gestione alle pagine 1 e 2 della stessa.

Circa la situazione patrimoniale e finanziaria evidenzia il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario, raggiunto nei termini previsti dal Piano di Ristrutturazione del debito su cui fu possibile raggiungere l'Accordo Finanziario con il Pool di Banche.

Il dettaglio delle singole voci è riportato nelle tabelle della relazione sulla gestione alle pagine 3,4,5,6.

Tale risultato è frutto di un'attenta e rigorosa gestione degli accadimenti aziendali e di una rigorosa programmazione dei flussi dei ricavi e dei costi.

Di tanto si vuole dare manifesto ringraziamento ai signori Consiglieri, ai signori Sindaci effettivi ed a tutti i collaboratori della società che, con abnegazione, hanno saputo seguire gli indirizzi dati dal management.

Per un'adeguata informazione sulle previsioni di mercato per l'esercizio in corso, è stato riportato alla pagina 6 della relazione sulla gestione un grafico di Confindustria Nautica che non tiene conto, né poteva tenerne conto alla data di elaborazione, dell'invasione dell'Ucraina.

Il protrarsi della guerra e tutti i provvedimenti restrittivi varati dall'Unione Europea rappresentano motivo di incertezza circa il fatturato prodotto dai mega yacht e dal loro indotto.

Né si possono sottovalutare gli aumenti del costo dell'energia, del carburante e delle materie prime.

Non è ancora possibile fare una corretta previsione dell'impatto sull'esercizio in corso, ma, in ogni caso, sono state adottate iniziative atte a determinare un contenimento degli effetti negativi.

[redacted]

Il Presidente del Collegio Sindacale da lettura della relazione del Collegio Sindacale, evidenziando che non ci sono osservazioni, così come comunica all Assemblea che la società di revisione ha espresso il proprio parere favorevole all'approvazione del bilancio.

Interviene l'ing. Egidio Di Lorenzo il quale da atto dell'impegno profuso dal Consiglio di Amministrazione e del risultato ottenuto nell'esercizio, invitando comunque a porsi degli obiettivi ancora più ambiziosi, in particolare per il settore della ristorazione dello yacht club.

Inoltre invita a valutare la possibilità di poter fare delle proiezioni a medio termine (5 anni).

L'assemblea dopo ampia discussione sui risultati di bilancio esprime il proprio parere in merito.

All'esito della votazione, l'Assemblea all'unanimità dei presenti, con il voto favorevole di n. 113.471 azioni pari al 86,279% del totale degli azionisti, delibera:

- di prendere atto delle relazioni del Collegio Sindacale e della Società di Revisione al bilancio al 31.12.2021;
- di approvare il bilancio al 31/12/2021 con gli allegati di rito così come predisposti dal Consiglio di Amministrazione;
- di destinare l'utile d'esercizio quanto ad Euro 16.742,25 a riserva legale, e quanto ad Euro 318.102,75 a riserva straordinaria.

Non essendovi altro su cui deliberare il verbale viene chiuso, previa stesura, lettura e sottoscrizione alle ore 12.30.

Il Presidente

[redacted]

Il Segretario

[redacted]

[redacted]

pwc

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE
AI SENSI DELL'ARTICOLO 14 DEL D.LGS 27 GENNAIO 2010, N° 39

MARINA DI STABIA SPA

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2021

Relazione della società di revisione indipendente

ai sensi dell'articolo 14 del Dlgs 27 gennaio 2010, n° 39

Agli azionisti di Marina di Stabia SpA

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società Marina Di Stabia Spa (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2021, dal conto economico, 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 Società al 31 dicembre 2021, 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 nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società 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 ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale 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 ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per

pwc

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 prese dagli utilizzatori 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 ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad 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 una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa

pwc

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 ad 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, inclusi le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/10

Gli amministratori di Marina Di Stabia SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di Marina Di Stabia SpA al 31 dicembre 2021, inclusa 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) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di Marina Di Stabia SpA al 31 dicembre 2021 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Marina Di Stabia SpA al 31 dicembre 2021 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 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.

Napoli, 24 maggio 2022

PricewaterhouseCoopers SpA

Pier Luigi Vitelli
(Revisore legale)

Reg. Imp. 04181920630
Rea NA-351924

MARINA DI STABIA SPA

Sede in VIA A. DE GASPERI 313 - 80053 CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)
Capitale sociale Euro 9.534.637,50 i.v.

Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea degli azionisti ai sensi dell'art. 2429, comma 2 del Codice Civile

Signori Azionisti della MARINA DI STABIA SPA

Premesse

Il Collegio Sindacale nell'esercizio chiuso al 31/12/2021 ha svolto unicamente le funzioni previste dall'art. 2409-bis c.c., essendo le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. c.c. affidate alla PricewaterhouseCoopers Spa per cui la presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 2429 comma 2, c.c. Il bilancio cui la presente relazione si riferisce, completo di nota integrativa e relazione sulla gestione, è stato consegnato nei termini di legge all'organo di controllo, nel corso della riunione del Consiglio di Amministrazione del 29 aprile 2022.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2021 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il Collegio Sindacale.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.
Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
Abbiamo acquisito dal Consiglio di Amministrazione e dagli organi delegati 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.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Nel corso dell'esercizio non sono pervenute denunzie dai soci ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri ai sensi di legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiedere la segnalazione nella presente relazione.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2021, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 334.845

Il Collegio Sindacale attesta che la società non si avvalsa di norme relative alla rivalutazione dei beni d'impresa.

I risultati della revisione legale del bilancio svolta dalla PricewaterhouseCoopers Spa sono contenuti nella relativa relazione che il Collegio Sindacale ha avuto modo di visionare.

B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il Collegio Sindacale propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2021, così come redatto dagli amministratori.
Il Collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli amministratori in nota integrativa.

Napoli li 23 maggio 2022

Il Collegio Sindacale

[redacted]



Ministero dell'Economia e delle Finanze

Risultati Asta: BTP 5 ANNI
Data: 30 gennaio 2025 - 31 gennaio 2025

Codice ISIN	IT0005611055
Tranche	9° - 10°
Cedola	3,00%
Data Emissione	02 settembre 2024
Data Scadenza	01 ottobre 2029
Data Asta	30 gennaio 2025
Data Regolamento	03 febbraio 2025
Importo Max Offerto	2.750,000
Importo Min Offerto	2.500,000
Importo Richiesto	4.504,149
Importo Assegnato	2.750,000
Prezzo di Aggiudicazione	100,30
Rapporto di Copertura	1,64
Rendimento Lordo	2,95%
Giorni dietimi	125
Provv. di Collocamento	0,15%
Prezzo Nettisti	100,297302
Prezzo Fiscale	99,740
Importo Offerto Specialisti	550,000
Importo Richiesto Specialisti	1.380,609
Importo Assegnato Specialisti	550,000

Importo Totale

Circolante	16.200,000
Assegnato agli Specialisti nei collocamenti supplementari e/o sindacati	1.200,000

Gli importi sono indicati in milioni di Euro.Base Annua Rendimenti 365 gg.

ing. SOLIMEO Giuseppe
Via Generale Gonzaga n. 111 – 84025 EBOLI (SA)
Cell. 3343112762 – pec : giuseppe.solimeo@legalmail.it

Relazione di Stima
Patrimonio Immobiliare
MARINA DI STABIA S.p.A.
C.so Alcide De Gasperi n.313

Questa Relazione è stata elaborata e redatta dall' Ing. Giuseppe SOLIMEO.
Sono vietate distribuzioni o fotocopie non espressamente autorizzate dallo Studio.

Ing. SOLIMEO Giuseppe
Via Generale Gonzaga n. 111 – 84025 EBOLI (SA)
Cell. : 3343112762 – pec : giuseppe.solimeo@legalmail.it

1. PREMESSA

In data 15 Marzo 2023 la MARINA DI STABIA S.p.A. ha conferito al Sottoscritto – Ing. SOLIMEO Giuseppe – , residente in Eboli (SA) n. 111 ed iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli col n. 6709,l' incarico di accertare il valore ad oggi del proprio Patrimonio Immobiliare,ubicato in Castellammare di Stabia (NA) alla Via De Gasperi n. 113,già stimato dallo Scrivente nella relazione del 08.04.2018.
Per adempiere al mandato ricevuto, lo Scrivente, oltre a recarsi sui luoghi,al fine di verificare lo stato attuale degli Immobili,ha effettuato accurate indagini di mercato, nonché verifiche urbanistiche,circa l' invariata posizione e destinazione dei beni immobili.

2. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Così come alla data del 04 Aprile 2018 la massa patrimoniale,oggetto della verifica estimatoria,risulta costituita dai seguenti beni

a. Terreni edificabili,demaniali e sovrastanti corpi di fabbrica da ristrutturare, catastalmente individuati nel N.C.T. al foglio 2 con i mappali

Mappale	Superficie	Mappale	Superficie	
23	mq 13.421	61	mq 127	
31	494	62	40	
56	853	63	178	
57	6.332	64	23	
58	493	65	1.507	
59	171	66	529	
60	113	67	40	
69	161	71	17.567	
	22.038		20.011	mq 42.049

RIEPILOGO SUPERFICI

Terreni		Fabbricati
Demaniali	mq 1.765	mq 22.747
Edificabili	mq 17.537	

Ing. SOLIMEO Giuseppe
Via Generale Gonzaga n. 141 – 84025 EBOLI (SA)
Cell. : 3343112762 pec : giuseppe.solimeo@legalmail.it

b. Capannone Industriale con Annessi Uffici

Trattasi di un edificio in muratura portante, ristrutturato con interventi non strutturali che hanno portato alla realizzazione di quanto a seguito:

- Suddivisione superficie utile in tre Campate,destinate,rispettivamente a :
  - Falegnameria di 254 mq
  - Magazzino Generale di 247 mq
  - Sala Mensa e Spogliatoi di 82 mq
  - Officina meccanica di 339 mq
  - Uffici su n. 2 livelli per una superficie utile 346 mq

Catastalmente individuato con il sub 105 della particella 21 – foglio 2 – l'immobile copre una superficie di circa m. 1.140 e si presenta in buono stato di manutenzione

c. Capannoni Rimessaggio e Manutenzione

Trattasi di un comprensorio costituito da n. 04 Capannoni tra loro comunicanti e a struttura portante prevalentemente in elementi portanti con perimetrazione in pietre tufacee.

Complessivamente la superficie coperta raggiunge il valore di circa 7.628 mq cui vanno ad aggiungersi 2.150 mq di area scoperta.

Catastalmente il Comprensorio è individuato al foglio 2 con le particelle 10 (sub 105) – 11 – 14 – 15 – 24 – 36 – 37 – 38 – 39 (sub 105) – 41 (sub 106) – 42 (sub 105) – 43 b- 70 (sub 106).

3 CRITERI E METODI DI STIMA

La stima del patrimonio immobiliare aziendale è stata eseguita utilizzando riferimenti e metodi in grado di dare un attendibile indicazione di valore,giacchè i confronti tra i prezzi di compravendita sono generalmente scarsi ed anche poco significativi per la eterogeneità delle caratteristiche e per l' epoca di realizzazione della Massa Patrimoniale. Tenuto conto delle difficoltà delle varie metodologie e preso atto che le quotazioni di beni simili ai nostri, non hanno subito variazioni sensibili,rispetto alla stima relativa al marzo 2018,si è fatto riferimento ai valore stimati in tale ultima data e si sono mediati questi ultimo con i deprezzamenti legati alla vetustà, relativamente al periodo di realizzazione degli immobili (anno 1950 circa) ,eccezion fatta per i terreni per i quali la vetustà non è stata considerata influente sul relativo valore di mercato.

3.1 Valori al 08.04.2018

La stima effettuata in data 08.04.2023,effettuata per definire un probabile valore in caso

Ing. SOLIMEO Giuseppe
Via Generale Gonzaga n. 111 – 84025 EBOLI (SA)
Cell. : 3343112762 – pec : giuseppe.solimeo@legalmail.it

di vendita immediata,forni i seguenti valori di mercato che possono oggi considerarsi la base per definire il valore della massa patrimoniale ,in considerazione della Vetustà e dello Stato di manutenzione e degrado attuale

a. Terreno edificabile

Valore al 08.04.2018
€ 1.486.160

b. Corpi Fabbrica a Ristrutturare

Valore al 08.04.2018
€ 21.964.115

c. Capannone industriale Fg 2 – Part. 21 sub 105

Valore al 08.04.2018
€ 5.029.675

d. Comprensorio Capannoni e Aree Scoperte

Valore al 08.04.2018
€ 15.180.974

3.2 Rivalutazione per Vetustà

Nel caso in esame per Vetustà si intende il degrado del Patrimonio Immobiliare, eccezion fatta per i terreni,derivante dall epoca de realizzazione degli immobili risalente, nel caso in esame al 1950 circa,determinata mediante il coefficiente Ve (Coefficiente di Vetustà), e quello Oi (Coefficiente Obsolescenza e Funzionalità Globale)
Con tali valori di deprezzamento si quantifica il degrado derivante dall'epoca di costruzione o della eventuale ristrutturazione totale dell'immobile e la razionale connessione dei vari comparti,in relazione ai normali standard. In particolare per vetustà di un immobile si intende il degrado dello stesso derivante dall'epoca di realizzazione dell'immobile ed è solitamente calcolata con l'applicazione della seguente formula:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

Ing. SOLIMEO Giuseppe
Via Generale Gonzaga n. 111 – 84025 EBOLI (SA)
Cell. : 3343112762 – pec : giuseppe.solimeo@legalmail.it

Tale formula deriva dall'andamento della curva di deprezzamento al variare dell'età della realizzazione degli Immobili ;essa è stata proposta nel 1966 dall'Unione Europea Esperti Contabili (UEEC) per il calcolo del deprezzamento D degli edifici industriali dove A rappresenta il numero di anni trascorsi dalla realizzazione dell'immobile,nel nostro caso, è applicabile un coefficiente:

Ve 0,37

Per quanto riguarda l'obsolescenza e la funzionalità globale si rileva che nella pratica estimale si riscontra frequentemente che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico. L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne; in casi particolari sono interessate anche le strutture e le coperture. Per mantenere l'immobile ad un livello adeguato a quello di mercato, occorre perciò ricorrere oltre ad opere di manutenzione straordinaria, anche a vere e proprie ristrutturazioni, con adeguamento degli impianti e delle finiture. Ne consegue che l'obsolescenza è di diverso importo in relazione alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare (un complesso industriale avrà un minor degrado di un albergo, di una discoteca o di un centro commerciale, che dopo 20 anni necessitano di totale ristrutturazione). In linea generale, sono state applicate in sottrazione le seguenti percentuali per obsolescenza e funzionalità globale:

Normale	0% - 5%
Discreto	10% - 15%
Mediocre	15% - 30%
Superata	30% - 50%

Si avrà quindi:

$$Cd = Ve + Ob$$

Dove

- Cd rappresenta il Coefficiente di deprezzamento,
- Ve il coefficiente per vetustà = 0,37
- Ob il coefficiente per obsolescenza e funzionalità globale. 30% ; 50%

a. Terreno edificabile

Ing. SOLIMEO Giuseppe
Via Generale Gonzaga n. 111 – 84025 EBOLI (SA)
Cell. : 3343112762 – pec : giuseppe.solimeo@legalmail.it

Cd = 0,37 + 0,01 = 0,38

Valore al 08.04.2018	Valore ad oggi
€ 1.486.160	€ 921.419

b. Corpi Fabbrica a Ristrutturare

Cd = 0,37 + 0,5 = 0,87

Valore al 08.04.2018	Valore ad oggi
€ 27.964.115	€ 3.635.335

c. Capannone Industriale Fg 2 – Part. 21 – sub 105

Cd = 0,37 + 0,3 = 0,67

Valore al 08.04.2018	Rivalutazione ad oggi
€ 5.028.675	€ 1.618.135

d. Comprensorio Capannoni e Aree Scoperte

Cd = 0,37 + 0,40 = 0,77

Valore al 08.04.2018	Rivalutazione ad oggi
€ 15.180.974	€ 3. 491.624

Mediando i valori,ottenuti con quelli della stima del 08.04.2023,si perviene al valore attuale del nostro patrimonio immobiliare.

Immobile	Stima 08.04.2018	Riv.ne Vetustà	Valore Mediato
Terreno Edificabile	1.486.160	921.419	1.203.790
Corpi a ristrutturare	27.964.115	3.635.335	15.799.725
Capannone con Uffici	5.028.675	1.618.135	4.132.473
Comprensorio	15.180.974	3.491.624	9.336.299
			30.472.287

4. CONCLUSIONI

Ing. SOLIMEO Giuseppe
Via Generale Gonzaga n. 111 – 84025 EBOLI (SA)
Cell. : 3343112762 pec : giuseppe.solimeo@legalmail.it

Nel rassegnare la presente relazione,si ringrazia per la stima e la fiducia accordata e si ribadisce la conclusione alla quale si è giunti :

VALORE VENALE PATRIMONIO AD OGGI	€ 30.472.287

Con tutto quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto al mandato ricevuto e si rimane a completa disposizione per ogni delucidazione e chiarimento in merito alla presente relazione peritale.

Cimare di Stabia,li 30.03.2023

Il Tecnico

Repertorio n. 8491

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

Il tre aprile duemilaventitré.

In Castellammare di Stabia (NA) e nel mio studio alla Piazza Principe Umberto n.1.

Innanzi a me dottor CRISTIANO DI MAIO, Notaio in Castellammare di Stabia, con studio ivi alla Piazza Principe Umberto n.1, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola,

E' PRESENTE:

--- **SOLIMEO GIUSEPPE**, nato a Napoli (NA) il 7 gennaio 1943 e residente ad Ercolano (NA) alla Via Generale Generale Cesare n.111, codice fiscale SLM GPP 43A07 F839Y,

il comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi presenta una relazione di stima (allegata al presente verbale) del patrimonio immobiliare della società "MARINA DI STABIA S.r.l." con sede in Castellammare di Stabia (NA) in Corso Alcide De Gasperi n.313, capitale sociale Euro [illegible] i.v., numero iscrizione nel Registro Imprese di Napoli e codice fiscale 04819200640, partita IVA: 03547141210, iscritta al numero RA-351423 del REA presso la Camera di Commercio di Napoli, relazione composta da 7 (sette) pagine numerate in progressivo, redatta da esso comparente SOLIMEO GIUSEPPE, con studio in Ercolano (NA) alla via Generale Cesare n.111, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n.6709, che dichiara di conoscere con giuramento di cui all'art.4 del D.P.R. 10 novembre 1993 n.1855.

Quindi ricevuto il giuramento di legge del comparente, previa ammonizione da me Notaio effettuata sul medesimo sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dichiarare la verità

Il comparente presta quindi il giuramento, pronunciando le parole di rito di aver bene e lealmente proceduto alle operazioni a lui affidate al solo scopo di far conoscere la verità.

La parte dispensa dalla lettura dell'allegato.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente verbale, scritto a macchina da persona di mia fiducia su fogli uno dei quali per [illegible] pagine sin qui, del quale ho dato lettura al costituito che lo approva e lo sottoscrive con me Notaio alle ore 12 (dodici) e minuti 30 (trenta).

[redacted]