

L'ORA 2022-2024



VISIONE IMPRENDITORIALE E BUSINESS PLAN **SOCIETÀ DI GESTIONE DEL PORTO TURISTICO DI LOVERE**

Preparato da: Rag. Ezechia Baldassari
Ing. Valerio Maussier

Approvato da: Ing. Dario Catalini



Sommario

- (1) Conclusioni**
- (2) Scopo e struttura del documento;**
- (3) Breve storia della società;**
- (4) Il progetto di Crescita - Obiettivi;**
 - **Porto e Cantiere;**
 - **Piscine;**
 - **Centro Sportivo;**
 - **Patrimonio Immobiliare;**
- (5) Budget e criteri finanziari;**
- (6) Allegati.**

- (7) Appendice 1**

(1) Conclusioni

Per la realizzazione di questo documento è stato preso in considerazione come anno base il 2019. Sono stati quindi proiettati i tre anni 2022, 2023 e 2024 basandosi sulla ipotesi che, a partire dal 2022, si tornerà alla normalità dopo la pandemia e ad un livello di vendite uguale o maggiore di quello registrato nel 2019. Sono state quindi introdotte le migliori già realizzate o in procinto di essere implementate. Esempi di tali variabili migliorative sono: gli aumenti delle tariffe delle piscine e delle stallie già operativi dal 2021, gli affitti arretrati recuperati del comparto immobiliare e la certezza della continuazione dei contratti di affitto di lungo termine in essere; la felice conclusione della vertenza relativa all'accatastamento dei pontili con conseguente recupero/eliminazione delle IMU relative, l'aumento delle tariffe del parcheggio coperto, la messa a profitto della lista di attesa di nuovi ormeggi (circa 45) da realizzare senza eccessivi investimenti o ampliamenti del porto e la diminuzione di due persone dall'organico della piscina. Per gli aumenti dei costi del triennio il peso maggiore è da imputare al costo dell'energia che si immagina doppio per la energia elettrica e triplo per ciò che concerne il gas. Con queste condizioni al contorno si è proceduto a suddividere la contabilità del 2019, 2022, 2023, e 2024 secondo il concetto di "business units" e "cost units" con l'obiettivo di calcolare i rispettivi EBITDA di ogni comparto preso separatamente (e.g.: piscine, porto, officina, campo sportivo, parcheggio, etc). I risultati di sintesi di questo piano industriale sono raccolti a partire da pag. 43 (Riepilogo) e riassunti nell'ultima tabella a pag. 47. Il piano mostra il raggiungimento del pareggio e generazione di un modesto risultato netto di esercizio nel 2024 pari a Euro 3.080.

(2) Scopo e struttura del documento

Il presente documento analizza le azioni correttive e migliorie adottati dal CDA durante gli ultimi mesi e delinea un programma gestionale ottimale da adottare nel prossimo futuro. Vengono qui definiti inoltre gli obiettivi strategici irrinunciabili atti ad assicurare l'ottenimento dell'equilibrio finanziario (i.e.: piano di riequilibrio) della Società nel breve termine (3 anni) e la verosimile produzione di profitti netti apprezzabili e sostenibili (i.e.: business plan) nel medio termine (5 anni).

Il piano, le operazioni ed i dati qui contenuti coprono l'arco temporale 2022-2024 e intendono esporre le potenzialità economiche e di mercato dell'Ora in modo realistico, valutando migliorie nella sua gestione patrimoniale, commerciale e sociale, ivi inclusa la ottimizzazione sia di ciascun comparto preso singolarmente che in generale. Va ricordato che questo esercizio di programmazione è stato concepito in concomitanza con quella che speriamo essere la risoluzione del problema pandemico, dopo due anni di blocco generale delle attività, specialmente quelle a carattere agonistico e sociale. Va notato che, a dispetto della situazione di emergenza mondiale, durante il 2020 e 2021, l'Ora ha

mantenuto la sua posizione accusando perdite ove inevitabile, ma riuscendo a garantire sempre il lavoro e la sicurezza del suo personale, la fornitura dei distinti servizi agli utenti nel rispetto delle norme sanitarie imposte dalle autorità e, non ultimo, la capacità di generare e disporre di cassa per adempiere sia al suo mandato sociale che ad onorare i suoi debiti con ragionevole continuità .

E' importante sottolineare che alcune delle azioni fondamentali definite e programmate dal CDA sin dall'inizio della concezione di questo lavoro, sono già state implementate nel frattempo e con successo. Esempi già operativi di queste azioni sono costituiti da a) aumento delle tariffe della piscina per il periodo invernale; b) aumento e riscossione delle nuove stallie delle imbarcazioni e c) soddisfacente negoziato e riscossione degli affitti arretrati del comparto immobiliare relativamente ad inquilini che, a causa della pandemia, si trovavano in condizioni di difficoltà e notevole morosità. Grazie agli aumenti applicati e alla relativa regolarità della domanda di servizi per piscine e porto e alla natura di lunga durata dei contratti di affitto, possiamo certamente affermare che le proiezioni di fatturato per il breve termine (2022,2023,2024) possono essere definite con apprezzabile certezza nell'ipotesi che si torni entro il 2022 ad uno scenario di normalità per ciò che concerne la fruizione degli svaghi e della vita sociale e sportiva, così come era in epoca anteriore al Covid19. L'ipotesi di base è stata quindi quella di considerare il 2019 come l'ultimo anno rappresentativo in termini di costi, ricavi e vendite. Su questa base sono state costruite le proiezioni ed i confronti di riferimento per gli anni futuri e le previsioni di bilancio per il 2022, 2023 e 2024.

Il documento si suddivide in una presentazione generale, con la descrizione storica de L'Ora, seguita dall'analisi per aree tematiche Porto, Piscine, Centro Sportivo e Patrimonio Immobiliare della società sia di proprietà che in concessione.

(3) Breve storia della società

L'Ora, di proprietà per il 67,12% del Comune di Lovere e per il 32,88% della Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi, nasce nel 1999 con la finalità di gestire il Porto Turistico di Cornasola e le attività connesse a seguito alla realizzazione del PROGETTO RESIDER che ha

visto la realizzazione, in un territorio limitato per estensione e numero di abitanti, di uno dei porti più grandi e meglio attrezzati del centro Europa.

Si è trattato di una scelta amministrativa coraggiosa e vincente che ha permesso il recupero e lo sviluppo di una parte di territorio ormai da tempo relegata ad area industriale dismessa.

La governance de L'Ora è garantita da un consiglio di amministrazione costituito da 5 membri, di cui 3 nominati dal socio di maggioranza Comune di Lovere, e 2 dal socio di minoranza Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi, oltre che da un Direttore del Porto, nominato dal socio di maggioranza, il cui compito è quello di sovrintendere all'attività portuale: Presidente, Consiglieri e Direttore del Porto non percepiscono alcuna indennità per l'opera prestata.

La società, a seguito delle scelte amministrative fatte, nel maggio 2009 ha acquisito la So.li.cor. Srl, soggetto preposto alla gestione delle Piscine di Lovere: a partire da quella data ed in forza del contratto di concessione siglato con il Comune, la nostra società svolge la gestione della struttura.

Si può facilmente comprendere come le funzioni ed i compiti della Società siano diversificati e dal complesso funzionamento: non va dimenticato infine il fondamentale ruolo che viene svolto in qualità di soggetto erogatore di servizi pubblici per l'intero territorio non solo dell'Alto Sebino, ma anche di altri territori ad esso limitrofi.

L'Ora può mettere a disposizione spazi e strutture per le attività sociali e sportive in modo gratuito oppure, a seconda dei casi, con richiesta di contributi commisurati al ruolo importante di promozione della salute e dell'aggregazione giovanile di avviamento allo sport.

Per questo motivo sarà importante prevedere, a margine del bilancio economico, anche la stesura di un bilancio "sociale" che mostri i benefici che L'Ora garantisce ai cittadini del comprensorio.

La vastità degli interessi de L'Ora e delle sue strutture di dotazione da un lato porta con sé una serie di problematiche di non facile amministrazione e dall'altro permette a quest'ultima di poter offrire un polo di eccellenza per la fruizione turistico/sportiva del territorio, così come previsto dagli statuti del due soci Comune di Lovere e Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi.

Lo scopo primario del Consiglio di Amministrazione in carica è quello di raggiungere solidi obiettivi di tipo economico e sociale nei diversi comparti in cui opera la società in modo da assicurare il bene della Società e la sua missione e garantire la sostenibilità e la continuità delle operazioni massimizzando, al tempo stesso, il valore e lo scopo originale del contributo europeo su cui questa iniziativa affonda le sue radici.

In particolare, le finalità principali da perseguire sono le seguenti:

- Sviluppo territoriale e promozione della sponda nord del Lago d’Iseo, con particolare attenzione agli aspetti legati al turismo ed all’attività sportiva praticabile sul nostro territorio, tipicamente legata all’ambito acquatico (canoa, vela, nuoto, etc.);
- Promozione dell’attività culturale e sociale del territorio;
- Socializzazione, aggregazione soprattutto rivolta alle nuove generazioni ed indirizzata ad un sano sviluppo psicofisico.
- Coinvolgimento del territorio per erogare servizi a vantaggio di tutta la comunità;
- Aumento del fatturato, contenimento dei costi e generazione di margini netti apprezzabili pur senza sacrificare la qualità e competitività dei servizi offerti.
-

(4) Il Progetto di Crescita - Obiettivi

Porto e Cantiere

Il Porto Turistico di Cornasola è uno dei più grandi ed attrezzati porti lacustri d’Italia e del centro Europa in generale: questo deve costituire un motivo di vanto per tutti i cittadini del territorio e rappresenta, per L’Ora, la principale attività economica. Il ramo d’azienda si suddivide in tre comparti principali:

- **SERVIZI PORTUALI** comprensivi di movimentazione natanti (varò e alaggio), prima assistenza, ormeggio, stazione per il rifornimento di carburante direttamente sul lago, possibilità di utilizzo delle attrezzature portuali (pontili, aree a verde, servizi igienici);
- **RIMESSAGGIO DEI NATANTI** sia a terra, al coperto nell’edificio rimessaggio e all’esterno nell’area di pertinenza, che in acqua per una capacità complessiva di n. 450 posti di cui 250 in acqua e 100 a terra al coperto e 100 a terra all’esterno;
- **MANUTENZIONE** delle imbarcazioni sia a vela che a motore caratterizzata da lavorazioni sugli scafi, sui motori entro e fuori bordo, sulle attrezzature di coperta, oltre alla vendita ed il montaggio di accessori nautici in genere;

Per lo svolgimento delle attività sopradescritte, L’Ora dispone dei seguenti spazi:

- **SPAZIO IN ACQUA** concesso direttamente da Regione Lombardia per una superficie pari a circa 32.000 mq;

- PONTILI GALLEGGIANTI realizzati sul demanio lacuale in concessione costituiti da n. 8 strutture per una superficie pari a circa 1.500 mq;
- EDIFICIO RIMESSAGGIO - CANTIERE realizzato su area di proprietà de L'Ora per una superficie coperta pari a 1.850 mq dove sono posizionati gli uffici amministrativi e direzionali, l'officina, il rimessaggio e i locali destinati al circolo velico;
- AREE ESTERNE di proprietà de L'Ora per una superficie pari a circa 4.850 mq destinate a rimessaggio all'esterno, spazi di manovra, viabilità interna, strutture di movimentazione (gru di sollevamento e argano) e approdo (scivoli) per i natanti, spazi per l'attività sportiva e aggregativa del circolo velico.

Al momento il personale dell'Ora destinato allo svolgimento delle attività negli spazi descritti è così suddiviso:

- n. 2 impiegati amministrativi dipendenti con contratto a tempo indeterminato con funzioni di segreteria e amministrazione;
- n. 4 operai specializzati dipendenti con contratto a tempo indeterminato;
- n.1 operaio generico dipendente con contratto a tempo indeterminato;

Negli ultimi anni il numero di imbarcazioni ospitate nel RIMESSAGGIO non ha subito particolari variazioni evidenziando, a partire dall'estate 2015, un aumento delle richieste di posti barca sia in acqua che a terra. La riorganizzazione del personale dipendente ha contribuito a razionalizzare ed ottimizzare i costi, nonché a migliorare la qualità dei servizi offerti ai clienti.

In questo momento è da segnalare che L'Ora mantiene aggiornata una lista di attesa di circa 45 potenziali clienti desiderosi di ricevere il proprio attracco nel porto di Lovere non appena se ne crei o liberi qualcuno. Inutile dire che se si potesse accogliere questi clienti addizionali mediante ottimizzazione dei pontili esistenti, già questo darebbe un aumento di fatturato di circa 60,000€ giusto nel comparto dell'Ora più redditizio e che genera l'EBITDA più alto.

È necessario predisporre un PIANO PLURIENNALE DI MANUTENZIONE ordinaria e straordinaria delle strutture portuali, al fine di garantirne sia la conservazione, sia un miglioramento costante. I pontili galleggianti non hanno mai subito interventi straordinari ed è fondamentale programmare subito interventi per singoli lotti funzionali, al fine di dilazionare negli anni l'investimento e prevenire interventi urgenti più onerosi e logisticamente complessi, dovendo garantire l'accesso alle strutture e la sicurezza delle stesse ai clienti del porto.

Riassumendo, il CdA ha valutato di perseguire i seguenti obiettivi programmatici e qualitativi:

- Aumento dei posti barca disponibili da realizzarsi sia mediante l'ottimizzazione e l'aumento dei posti barca nel porto esistente (breve, medio termine) che mediante un importante ampliamento del porto (lungo termine) nello spazio di lago antistante alle attuali strutture da realizzarsi con appropriati finanziamenti di tipo soft o a fondo perduto ed a seguito di relativa progettazione;
- Aumento del fatturato grazie all'aumento del numero ormeggi disponibili già menzionato e all'adeguamento dei canoni delle stallie in linea con la qualità dei servizi offerti agli armatori;
- Sviluppo dell'attività di renting di barche e biciclette, per rispondere alle esigenze del territorio e dei turisti, con attuazione di idonea attività di promozione e pubblicità;
- Miglioramento e riorganizzazione del comparto relativo alla cantieristica, oggi in sostanziale perdita a causa di carenze gestionali, organizzative e di competenze specifiche del personale.
- Sviluppo di interventi a tutela dell'ambiente e in materia di sicurezza, con miglioramento di quanto già esistente;
- Realizzazione di misure per aumentare la fidelizzazione del cliente, grazie al miglioramento dei servizi offerti e la realizzazione di convenzioni da proporre ai clienti che occupano i posti barca;
- Promozione d'investimenti e ricerca dei relativi finanziamenti agevolati volti al risparmio energetico e produzione di energie alternative per contenere i costi elevati per riscaldamento, raffrescamento ed illuminazione.
- Ottimizzazione della nuova piattaforma digitale LOVEREMARINA.COM, che riunisce tutte le attività del porto, per renderla più facile da utilizzare con dispositivi mobili e connessa con la rete wifi.
- Ottimizzazione e razionalizzazione della pluridecennale relazione esistente tra l'Orla e l'AVAS nel rispetto delle relative competenze e nell'interesse della efficace promozione degli sport velici e del contenimento degli alti costi indiretti che gravano su L'ORLA riconducibili alle operazioni e presenza dell'AVAS nel Porto di Lovere. Ciò comporterà una costruttiva definizione dei "limiti di batteria" rispettivi con definizione chiara dei ruoli e degli spazi occupati in acqua, terra, uffici e parti comuni e equa suddivisione dei costi non più sostenibili.

Piscine

Le Piscine rappresentano un asset strategico per il territorio, per la qualità dell'offerta sportiva e di svago che può essere garantita ai suoi cittadini ed ai turisti, che sempre più numerosi, scelgono il Sebino come meta di villeggiatura.

Gli amministratori considerano centrale il ruolo giocato dalle Piscine sul territorio in quanto, sono in grado di offrire non solo momenti di distrazione, ma una vera e propria offerta formativa volta all'educazione "acquatica" dei propri avventori. Ovviamente, a parte il ruolo sociale rappresentato dalle piscine e dal loro importante fatturato annuo, il CDA considera critica la situazione di questo comparto che si caratterizza con una forte necessità di cambiare radicalmente e rapidamente la sua strategia gestionale con rispetto a quanto fatto fino ad ora.

Le strutture a disposizione possono essere così descritte:

- EDIFICIO PRINCIPALE realizzato sulle aree un tempo di pertinenza del "Lido di Cornasola" costituito da una hall di ingresso, spogliatoi maschile e femminile, ufficio dello staff, infermeria, piano vasca con una piscina "corta" da 25 mt in grado di ospitare fino a sei corsie e una vasca più piccola per bambini e principianti in genere, un locale Bar – Ristorante, due terrazze panoramiche oltre a locali accessori e locali tecnici necessari al funzionamento della struttura;
- LOCALI PER GLI IMPIANTI di servizio alle vasche e all'edificio principale;
- AREA ESTERNA utilizzata nella stagione estiva destinata ad area di svago, di ricreazione, una vasca esterna con strutture ludiche annesse (scivoli), piano vasca pavimentato "solarium" dove sono posizionati lettini ed ombrelloni e un piccolo chiosco con pedana in legno per l'attività esterna del Bar – Ristorante.

Al momento il personale de L'Ora destinato allo svolgimento delle attività negli spazi descritti è così suddiviso:

- n. 2 impiegati amministrativi dipendenti con contratto a tempo indeterminato con funzioni di segreteria e amministrazione;
- n. 6 assistenti vasca/istruttori con contratto a tempo indeterminato;

Si ricorda che il fattore energetico influisce pesantemente sui costi di gestione caratteristica e che l'attività di una piscina con un parco esterno è fortemente influenzata dall'andamento meteorologico della stagione estiva che, in caso di maltempo, incide negativamente sul risultato di esercizio.

Obiettivo primario del comparto è la riduzione della perdita generata dalla gestione; tale obiettivo verrà perseguito adottando le seguenti misure (alcune delle quali già avviate durante la stesura del presente documento):

- rivedere e semplificare le TARIFFE ormai invariate da molti anni e creare convenzioni anche con i Comuni limitrofi tramite il ruolo di sovracomunalità della Comunità Montana;
- contenere i COSTI DELLE UTENZE attraverso la rinegoziazione periodica dei contratti di fornitura tramite soggetti specializzati nel settore della compravendita di energia;
- ottimizzare i costi del personale valutando la redditività delle singole attività e riorganizzare l'offerta sportiva e formativa attraverso un PIANO DI GESTIONE.
- rafforzare l'offerta sportiva con le SCUOLE DEL TERRITORIO aumentando al massimo della capacità il numero di scolaresche che frequentano la struttura attraverso il coinvolgimento degli Enti locali;
- stringere accordi commerciali di COLLABORAZIONE con altre strutture sportive per aumentare il numero di accessi e fornire un'offerta sportiva più ampia;
- sviluppare l'offerta di servizi paramedici e specialistici tipo nuoto ed esercizi pre-parto, nuoto neonatale e fisioterapia post-operatoria in acqua, lezioni di nuoto per nuotatori diversamente abili, etc.
- sottoscrivere CONVENZIONI CON AZIENDE al fine di garantire ai dipendenti tariffe agevolate sulle attività proposte;
- valutare ipotesi ALTERNATIVE DI GESTIONE della struttura;
- sfruttare il supporto del Comune di Lovere e dalla Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi per ottenere possibili contributi a fondo perduto (BIM, CEE, PNRR, altro) motivati dalla funzione sociale e sportiva che riveste la struttura dell'Ora per tutto il comprensorio. A titolo di esempio, tali contributi e finanziamenti sarebbero fondamentali per finanziare possibili manutenzioni straordinarie delle piscine che, allo stato attuale, sarebbero troppo onerose per l'Ora nell'ambito di questo piano industriale

Riguardo al conferimento del comparto immobiliare "Lido di Cornasola" ad oggi comprendente le Piscine, l'ex Tipitinas e La Canottieri Sebino, il CDA si conformerà in qualsiasi momento, alle direttive impartite dai Soci. Allo stesso tempo, al fine di garantire la prosperità delle operazioni della società, è però dovere del CDA quello di segnalare ai Soci che gli esborsi

di tipo una tantum (tassa di registro pari a circa 290,000€), i costi annui addizionali (IMU circa 30,000€/p.a.) e la necessità di introdurre ammortamenti di analogo valore annuo (circa 30,000 € p.a.), generati da un eventuale conferimento, non sarebbero assolutamente sostenibili nell'ambito di questo piano di riequilibrio senza alterarne in modo sostanziale i promettenti risultati. Non riconoscendo al conferimento un carattere di urgenza o di stretta necessità e, meno che meno, di interesse economico o convenienza commerciale per l'Ora nel breve termine, è raccomandazione del CDA di posporre le decisioni relative a tale procedimento per lo meno fino al completamento con successo di questo piano industriale e all'atteso miglioramento dei risultati della Società. A quel punto si dovranno anche appianare, a seconda del tipo di decisione che prevarrà, tutte le annose questioni amministrative e le voci contabili pendenti in quel momento.

Centro Sportivo

Il Centro Sportivo di via del Cantiere rappresenta il fulcro riconosciuto per la pratica di attività sportive all'aperto di tutto l'Alto Sebino. Realizzato sulle aree un tempo di proprietà dello stabilimento siderurgico ex Italsider e destinate alle attività sportive e ricreative del circolo aziendale, rappresenta oggi un punto di eccellenza per chi dedica parte del proprio tempo libero all'attività fisica all'aperto.

E' costituito da:

- CAMPO DA CALCIO all'aperto a 11 giocatori con annesso tribune, spogliatoi e locali accessori utilizzato da due importanti società sportive del territorio l'ALTO SEBINO 2014 ASD e la VIRTUS Lovere;
- CAMPO POLIVALENTE con fondo in erba sintetica coperto da una struttura in legno lamellare, chiuso, riscaldato e utilizzato per la pratica del tennis, del calcetto e per l'educazione fisica di alcuni istituti scolastici loveresi;
- CAMPO DA TENNIS con fondo in terra battuta coperto da una struttura in legno lamellare, chiuso e riscaldato;
- EDIFICIO SPOGLIATOI E SERVIZI a supporto dei campi con annessa club house utilizzata per eventi e attività formativa;

Il comparto genera modeste entrate in relazione al valore immobiliare delle opere utilizzate e margine netto negativo o nullo a causa dei costi di gestione e del mutuo relativo al rifacimento del campo di calcio.

Le strutture in generale sono in buono stato di conservazione: in particolare è stato recentemente effettuato, in collaborazione con il Comune di Lovere, l'intervento di rifacimento del fondo in erba sintetica e degli impianti connessi al campo da calcio.

Dal punto di vista meramente economico, tale intervento, però incide oggi in forma importante sul bilancio di questo comparto che si trova a dover sostenere per molti anni ancora rate annuali di mutuo pari a circa 26,500 €/p.a. non solo a fronte di un ritorno nullo, ma anche di continui costi periodici per il collaudo ed il mantenimento del campo di calcio. La raccomandazione del CDA è che si trovino presto modi paralleli, diretti o indiretti, di finanziare o aiutare la gestione dell'Ora a fronte di questa passività. Allo stato attuale tutti i margini generati dal settore Tennis vengono annullati dal costo di produzione del campo di calcio.

Al fine di migliorare costantemente il livello dell'offerta sportiva e contestualmente la redditività del comparto è fondamentale continuare l'azione di controllo e manutenzione delle strutture. Nel dettaglio si riassumono i possibili interventi da realizzare:

- Offerta di PACCHETTI E TARIFFE vantaggiose di utilizzo degli impianti per società sportive, circoli aziendali e per i turisti che soggiornano nelle strutture del territorio;
- Creazione di un centro sportivo “multi sport”, con il coinvolgimento di operatori specializzati del settore e gestori di strutture sportive a noi vicine.
- Progetto per la trasformazione del campo da tennis in uno o due campi da paddle al fine di allinearsi con la tendenza in forte crescita di questa disciplina sportiva e generare un introito addizionale possibilmente pari a 25/30,000 €/p.a.
- Aumento dell'utilizzo del campo polivalente per corsi e attività serali che ad oggi si svolgono nelle (poche) palestre pubbliche esistenti in zona ad esempio corsi di ginnastica posturale, presciistica, attività per anziani, gruppi ecc.

Patrimonio Immobiliare

Oltre a quanto già descritto nei precedenti paragrafi relativi a Porto-Cantiere e Centro Sportivo, L'Ora dispone di un consistente patrimonio immobiliare che si può raggruppare nelle seguenti categorie:

- **IMMOBILI A DESTINAZIONE COMMERCIALE E RICETTIVA** concessi a soggetti terzi mediante contratti di locazione commerciale:
 - Edificio Foresteria - Ostello;
 - Edificio Trattoria - Osteria Spirito Divino;
 - Cabina Elettrica e Terrazza panoramica;
 - Edificio Porticato Ristorante e Sala Bingo;
 - Edificio Porticato - Birreria;
 - Edificio Porticato – Ufficio;
 - Edificio Porticato - Sede Croce Blu;
 - Edificio Porticato – Sede Arbitri
 - **PARCHEGGIO COPERTO** - realizzato nel sottosuolo del campo da calcio e gestito con un sistema di controllo elettronico degli accessi e del pagamento a supporto di tutte le strutture del Porto Turistico e largamente utilizzato dai dipendenti dello stabilimento produttivo adiacente mediante una convenzione.
- **IMMOBILI A DESTINAZIONE COMMERCIALE E RICETTIVA** non ancora concessi a soggetti terzi:
 - Edificio Porticato - Locale al rustico;
- **IMMOBILI AD USO E FINALITA' PUBBLICA** concessi con contratti di comodato d'uso gratuito o per loro natura di fruizione pubblica
 - Edificio Porticato - Centro Civico Culturale;
 - Edificio Rimessaggio - Sede AVAS;
 - Piazza del Porto;
 - Aree esterne a parco e giardino;

Si evidenziano i seguenti obiettivi:

- completare l'occupazione di tutti i locali commerciali
- revisione/ nuova contrattualistica con conduttori esistenti o potenziali
- incremento affitti ove possibile, recupero morosità causate dal Covid (già fatto)
- revisione canoni di abbonamento parcheggio coperto in convenzione e non
- revisione tariffe oraria parcheggio coperto e verifica convenzioni di gratuità

(5) Budget e criteri finanziari;

A supporto dell'attività di analisi della situazione economico e finanziaria della società, è stato predisposto un elaborato che tiene conto dei seguenti elementi:

- Media dei costi e ricavi degli esercizi 2017-2018-2019;
- Suddivisione delle voci del conto economico nelle seguenti categorie:

Ricavi

Acquisti Materiali

Costi della Produzione

Costi del Personale

Altri Costi

Ammortamenti

Oneri Finanziari

- Suddivisione dei costi e ricavi in cinque comparti economici

Gestione delle piscine

Gestione del porto, suddiviso nei sotto-comparti

Gestione centro sportivo

Gestione immobiliare

Spese generali

Vengono ora analizzate in prospettiva le annualità 2022-2023-2024 assumendo come termine di riferimento l'anno 2019 in termini di attività e vendite, trattandosi questo, dell'ultimo anno significativo prima dell'esplosione della pandemia.

Per il triennio prossimo ('22, '23, '24) Le variazioni più significative dei COSTI rispetto al 2019 in quanto a RIDUZIONI riguardano : il minor costo per interessi relativi ai mutui in essere, per effetto della minore esposizione debitoria a seguito delle rate rimborsate, le dimissioni di alcuni dipendenti (n.2) delle piscine, la felice risoluzione del problema dell'IMU relativo ai pontili, una attenta gestione programmata relativa al contenimento delle spese, dei costi non necessari o procrastinabili ; in quanto ad AUMENTI il budget triennale prende in considerazione un marcato aumento delle tariffe di

energia elettrica e gas ed un minimo programma di investimento per la manutenzione del porto e delle piscine.

Le variazioni dei RICAVI si riferiscono principalmente all'aumento graduale previsto per i nuovi posti barca pari a circa 10-15 barche p.a. in più per ognuno dei prossimi 3 anni, all'aumento delle tariffe di rimessaggio e stallie, delle tariffe per servizi cantieristici, all'aumento delle tariffe parcheggio coperto e all'aumento delle tariffe delle piscine. Per quanto concerne queste ultime, l'aumento reale pari a circa il 20% rispetto alle tariffe del 2019, benché reale e già operativo, è stato ripartito rispettivamente 10% per il 2022, 5% nel 2023 e 5% nel 2024.

L'evoluzione storica degli elementi più significativi, relativi al periodo 2009 – 2021, è rappresentata da grafici che riguardano in particolare:

- FATTURATO cumulato suddiviso per comparto:
Piscine € 5,242 mln – Porto € 5,465 mln – Immobiliare € 3,471 mln
(i valori riportati non comprendono i carburanti)
- CASH FLOW cumulato: € 2,384 mln
- RIMBORSO quote capitale MUTUI cumulati: € 2,397 mln
- AMMORTAMENTI cumulati: € 4,821 mln
- INVESTIMENTI cumulati: € 3,477 mln

(6) Allegati;

- A) Tabella di sintesi con le redditività del patrimonio immobiliare;
- B) Grafici dei valori contabili più significativi;
- C) Tabelle di dettaglio delle proiezioni economiche fino al 2024
- D) Tabelle di sintesi delle proiezioni economiche fino al 2024.

Lovere, 11 Dicembre 2021

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

(Ing. Dario Catalini)

A) Tabella di sintesi con le redditività del patrimonio immobiliare;

PATRIMONIO IMMOBILIARE E REDDITIVITA' - L'ORA S.R.L.

CANTIERE PORTO TURISTICO

Edificio Rimessaggio	1.884.670,00		
Edificio rimessaggio - area esterna	174.456,00		
Concessione porto	2.518.060,00		
Totale	4.577.186,00	370.000	8,08%

CENTRO SPORTIVO

Impianti sportivi tennis	725.244,00		
Impianti sportivi	773.709,00		
Realizzazione campo sintetico	350.000,00		
Totale	1.848.953,00	42.000	2,27%

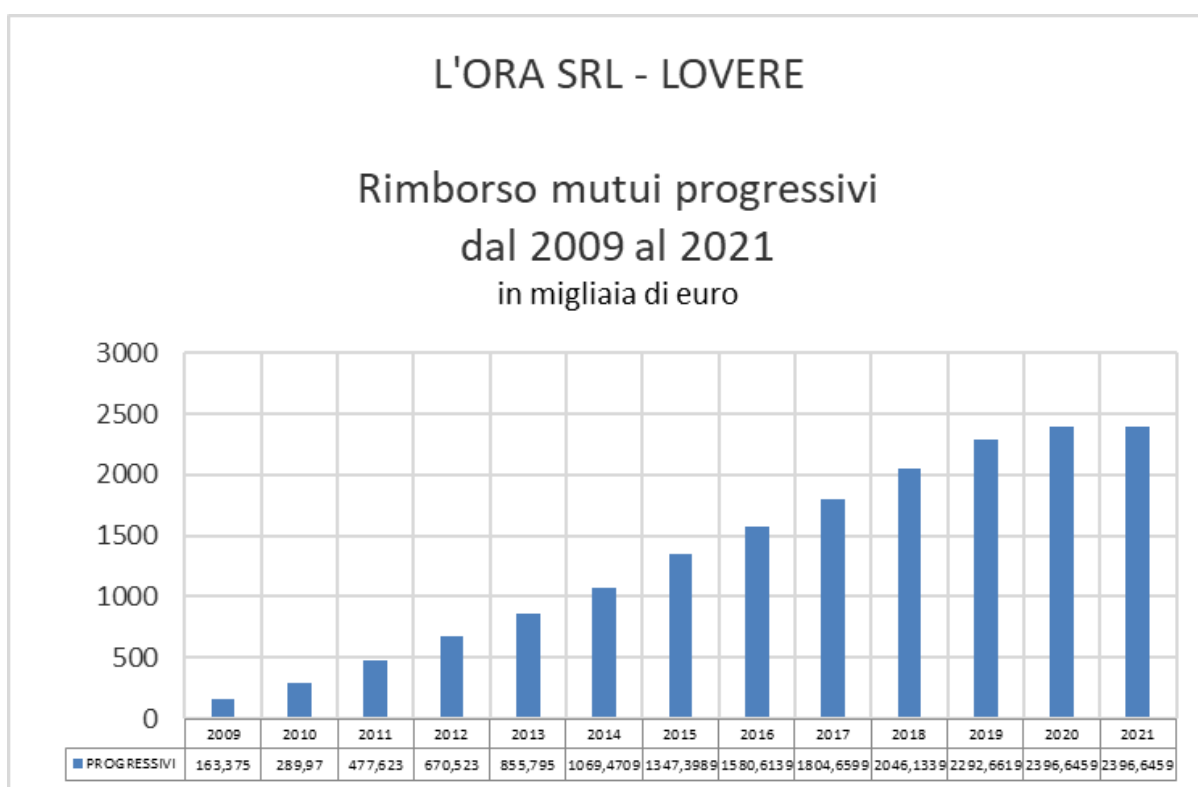
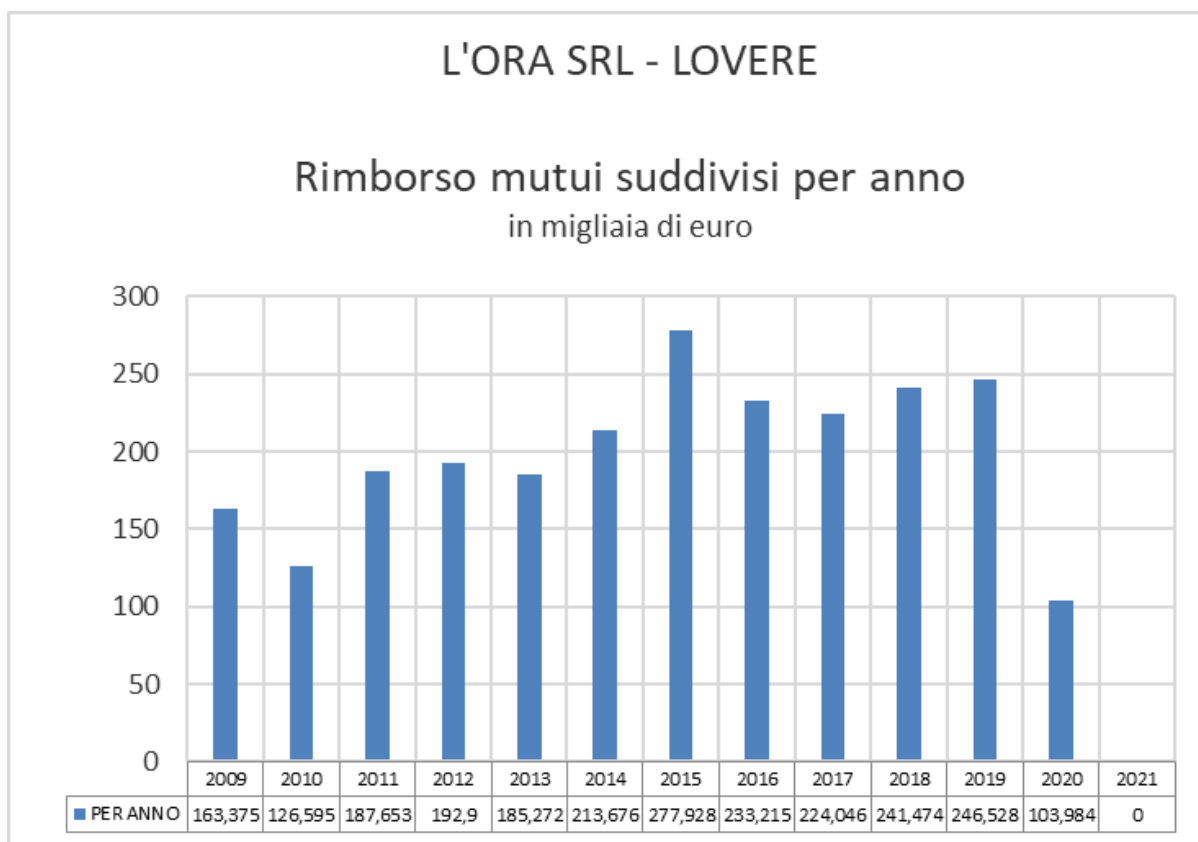
DESTINAZIONE COMMERCIALE/RICETTIVA

Parcheggio e parcheggio coperto	2.080.322,00		
Edificio foresteria - OSTELLO	973.093,00		
Edificio trattoria	495.590,00		
Cabine elettriche - terrazza	105.800,00		
Edificio porticato - Bingo	2.460.725,00		
Edificio porticato - ex Bar Blanco	204.722,00		
Edificio porticato - Arbitri	209.725,00		
Edificio porticato - Pubblica Assistenza	292.943,00		
Edificio porticato - locale deposito	172.837,00		
Edificio porticato - ufficio Vigilanza	146.472,00		
Edificio porticato - locale rustico	115.713,00		
Totale	7.257.942,00	290.000,00	4,00%

IMMOBILI AD USO E FINALITA' PUBBLICA

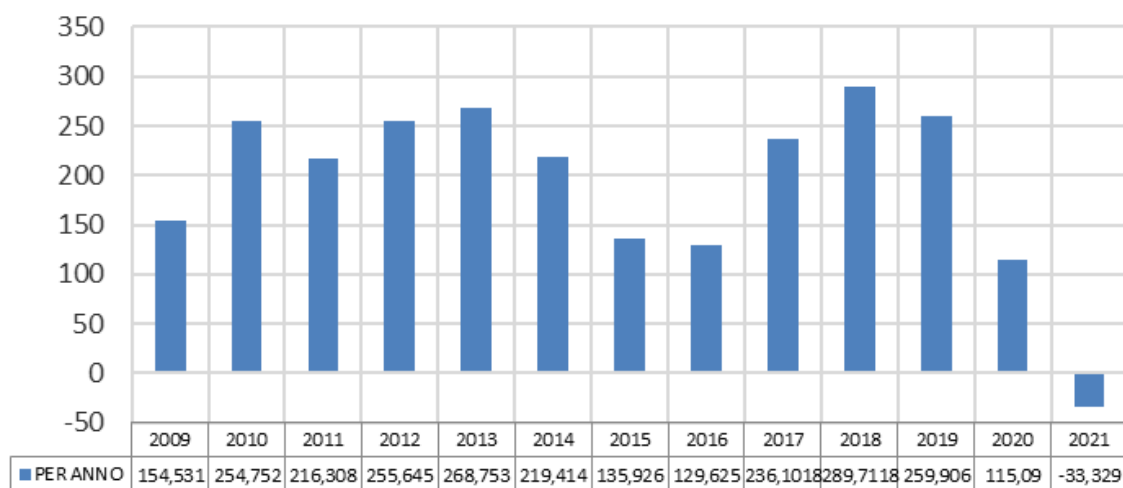
Edificio porticato - Centro Culturale	2.331.915,00		
Piazza del Porto	1.523.468,00		
Area esterna parco e giardino	2.737.385,00		
Edificio rimessaggio velico	200.000,00		
Area esterna Circolo Velico	10.760,00		
Totale	6.803.528,00		

B) Grafici dei valori contabili più significativi.



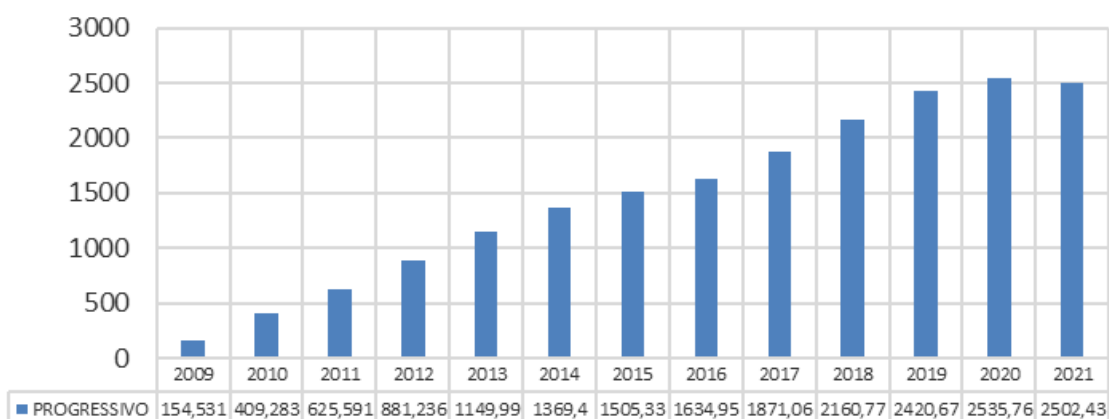
L'ORA SRL - LOVERE

Perdita d'esercizio suddivise per anno
in migliaia di euro



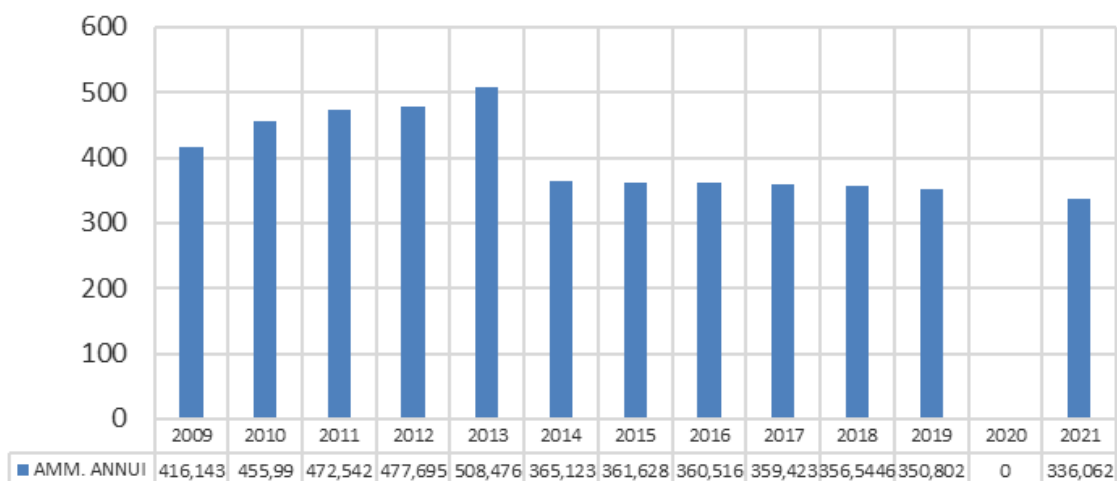
L'ORA SRL - LOVERE

Perdita d'esercizio progressivo
dal 2009 al 2021
in migliaia di euro



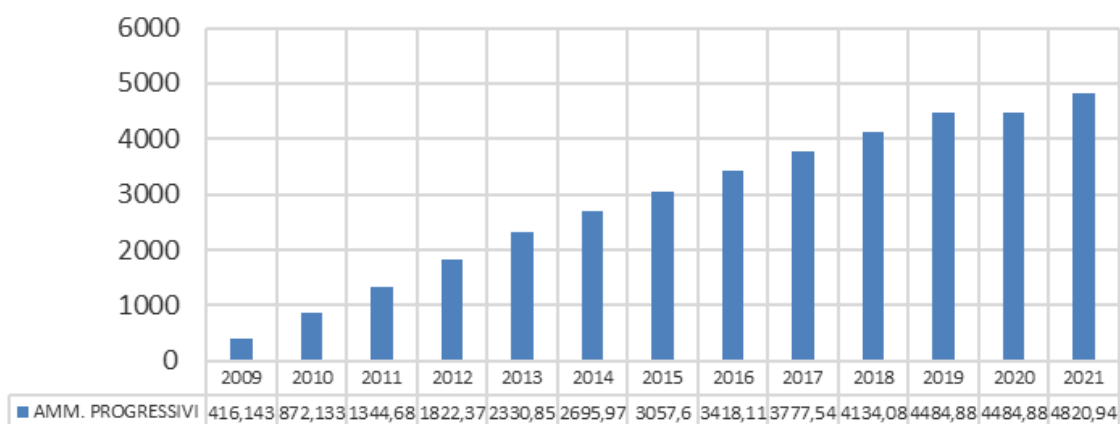
L'ORA SRL - LOVERE

Ammortamenti suddivisi per anno in migliaia di euro



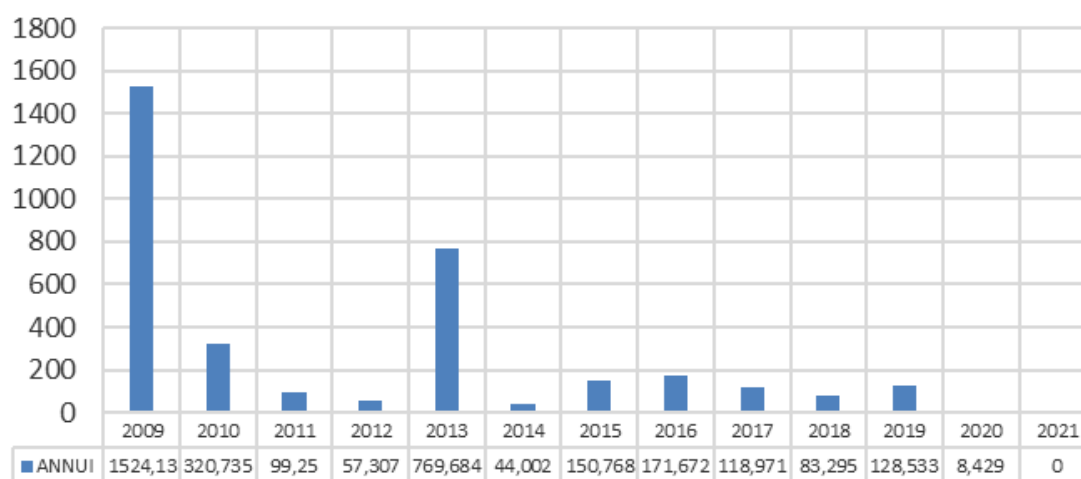
L'ORA SRL - LOVERE

Ammortamenti progressivi dal 2009 al 2021 in migliaia di euro



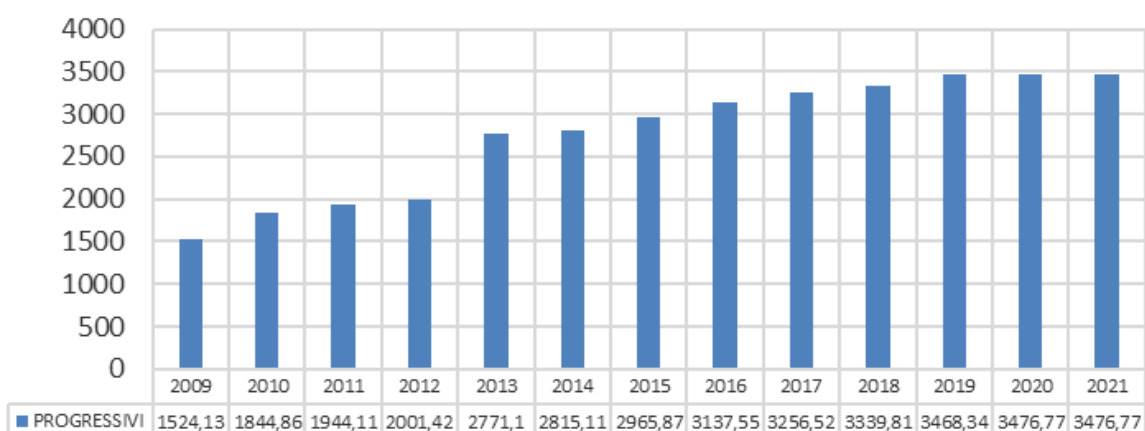
L'ORA SRL - LOVERE

Investimenti suddivisi per anno in migliaia di euro



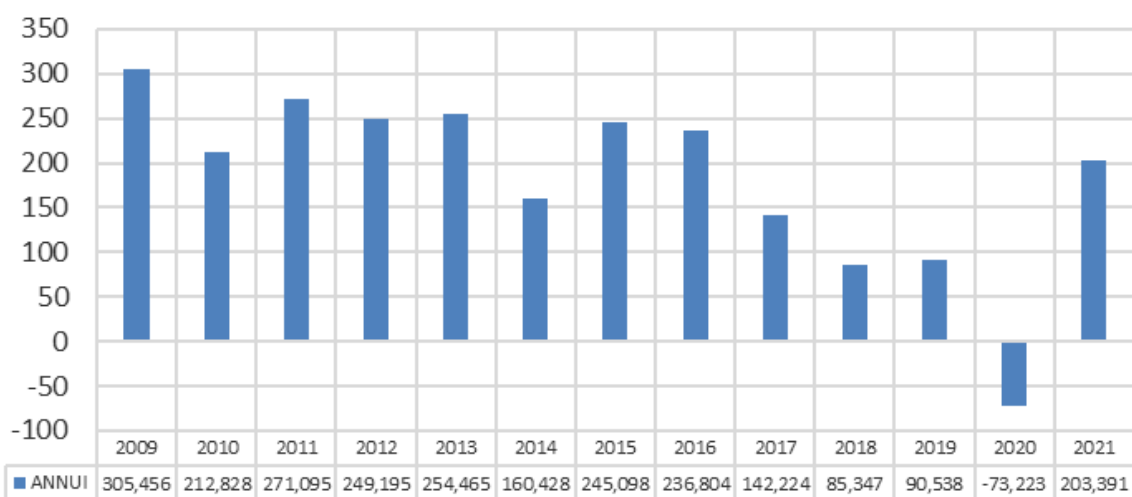
L'ORA SRL - LOVERE

Investimenti progressivi dal 2009 al 2021 in migliaia di euro



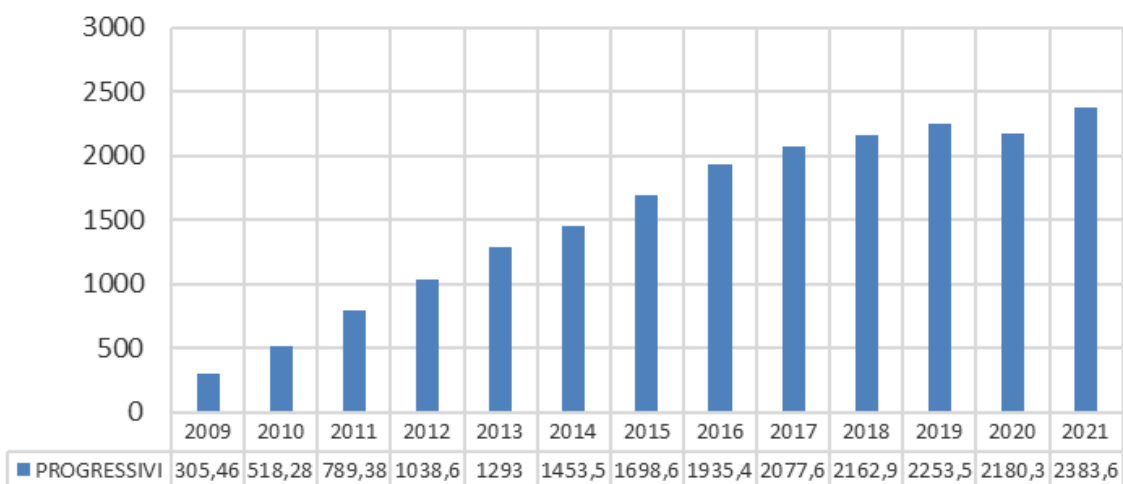
L'ORA SRL - LOVERE

Cash flow suddiviso per anno in migliaia di euro



L'ORA SRL - LOVERE

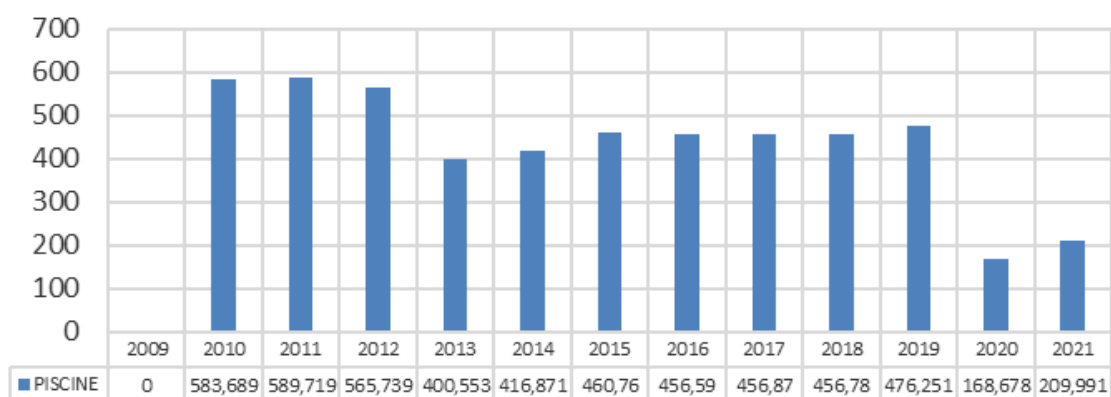
Cash flow dal 2009 al 2021 in migliaia di euro



L'ORA SRL - LOVERE

Piscine

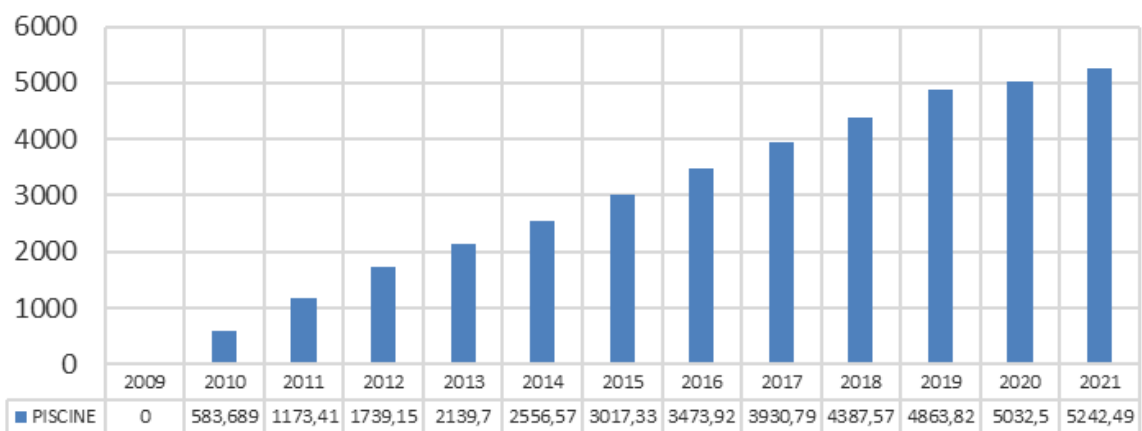
Fatturato suddiviso per anno
in migliaia di euro



L'ORA SRL - LOVERE

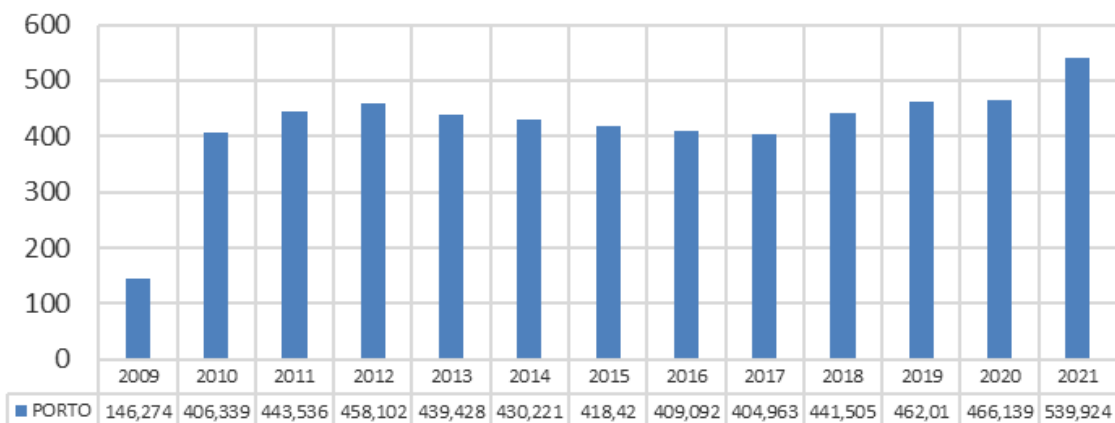
Piscine

Fatturato progressivo anni 2009-2021
in migliaia di euro



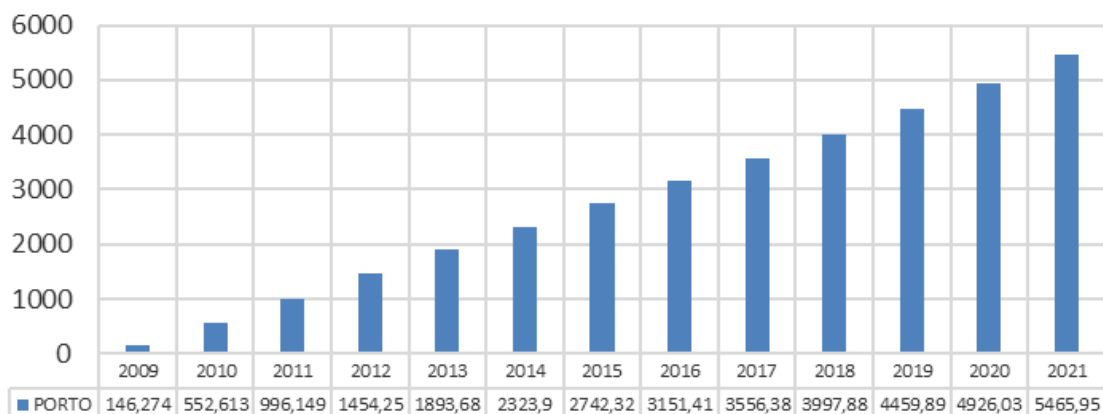
L'ORA SRL - LOVERE

Porto
Fatturato suddiviso per anno
in migliaia di euro



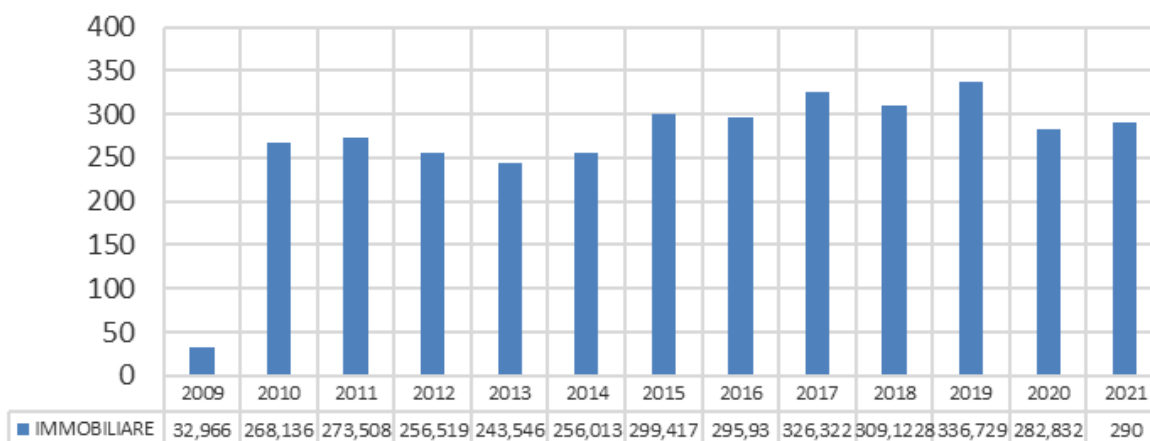
L'ORA SRL - LOVERE

Porto
Fatturato progressivo anni 2009-2021
in migliaia di euro



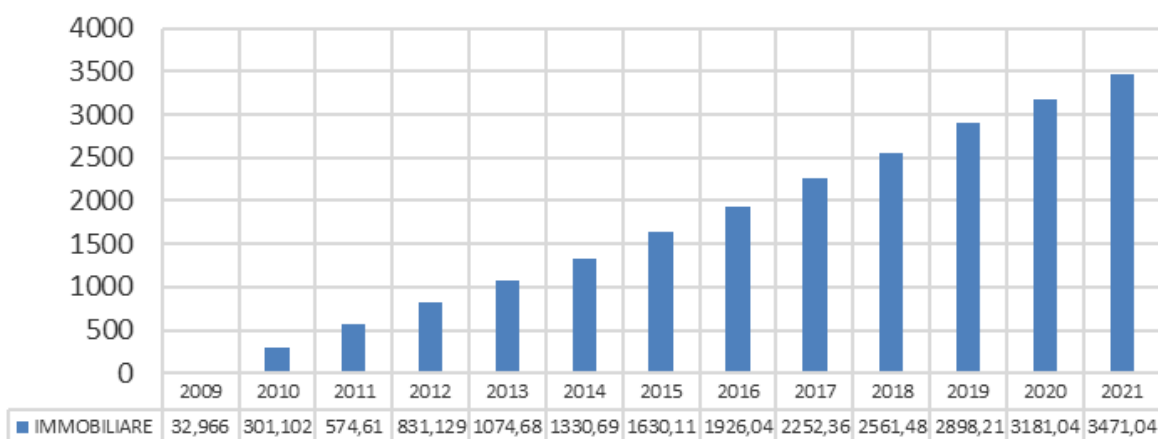
L'ORA SRL - LOVERE

Immobiliare Fatturato suddiviso per anno in migliaia di euro



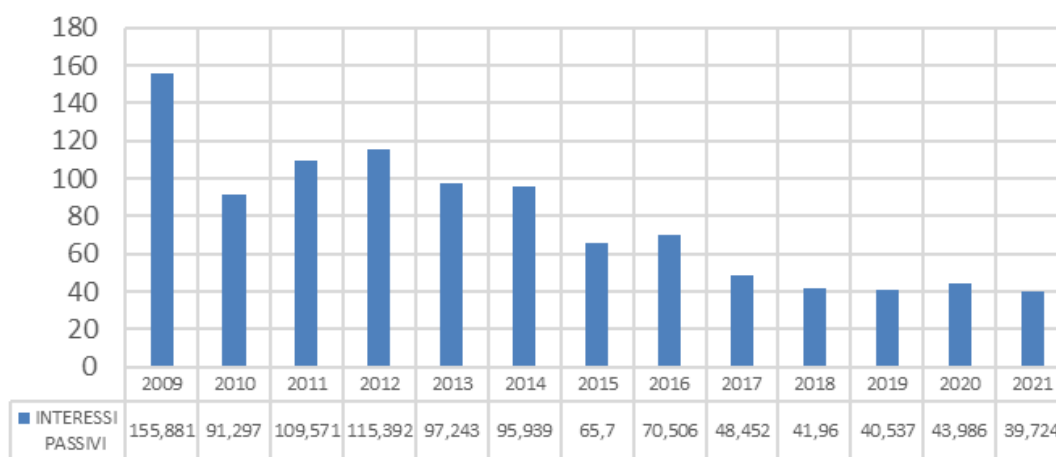
L'ORA SRL - LOVERE

Immobiliare Fatturato progressivo anni 2009-2021 in migliaia di euro



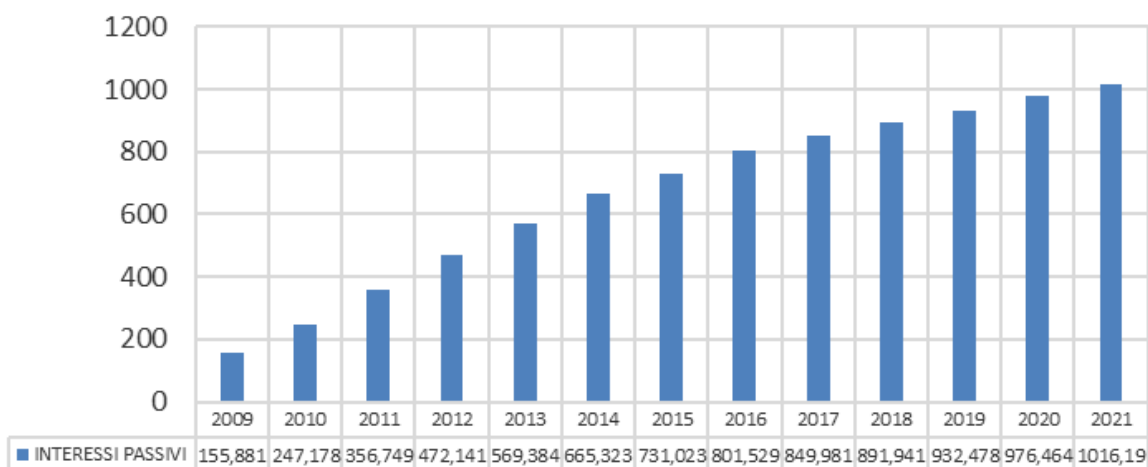
L'ORA SRL - LOVERE

interessi passivi dal 2009 al 2020
in migliaia di euro



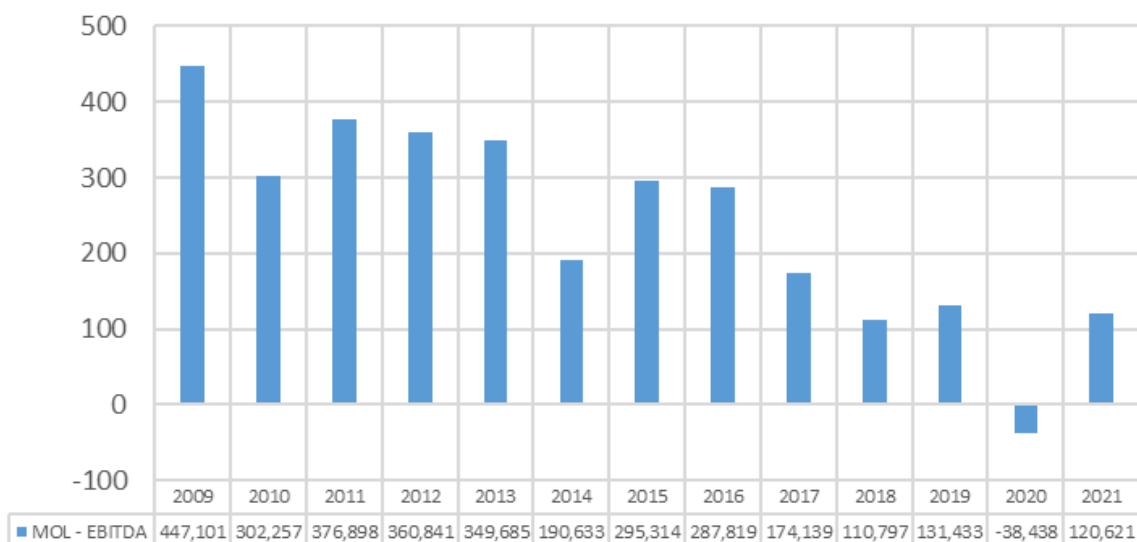
L'ORA SRL - LOVERE

interessi passivi progressivi
in migliaia di euro



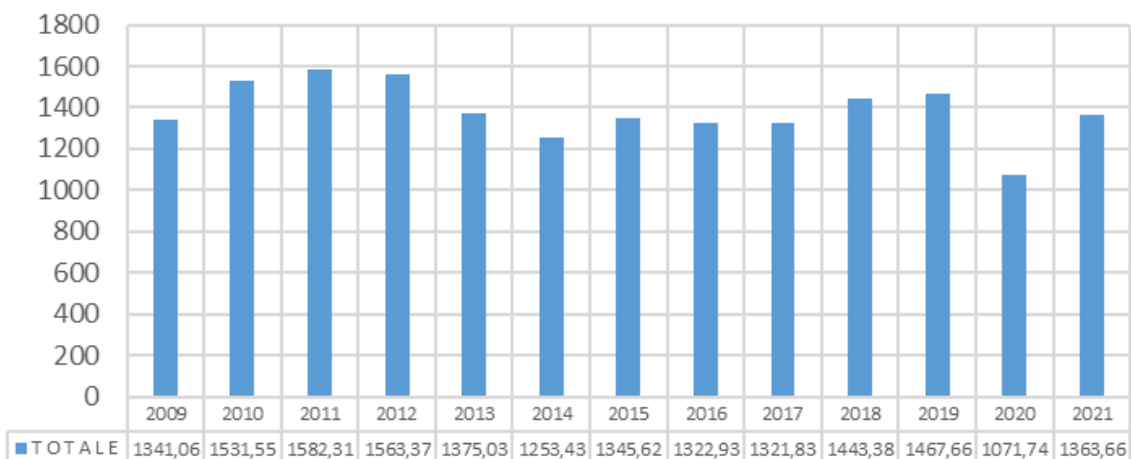
L'ORA S.R. - LOVERE

EBITDA in migliaia di euro



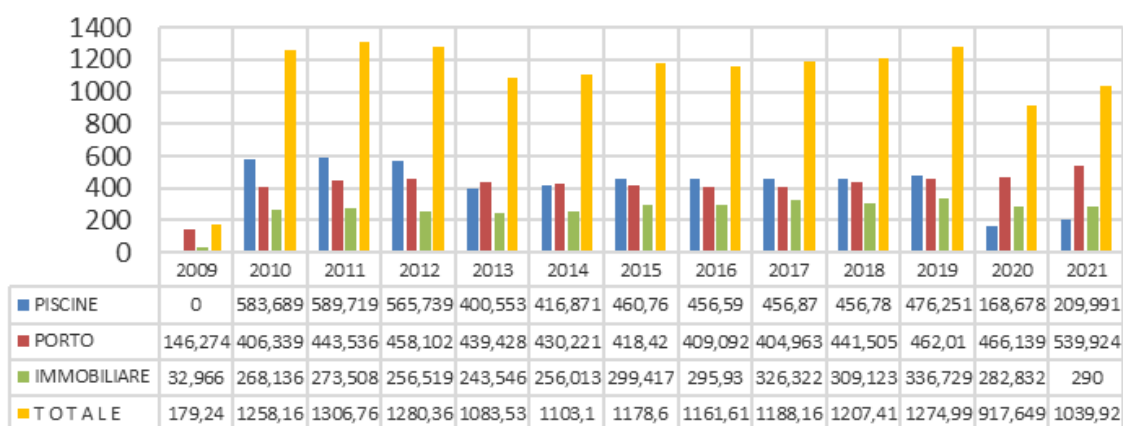
L'ORA S.R.L. - LOVERE

Valore della produzione (voce A bilancio) dal 2009 al 2021 in migliaia di euro



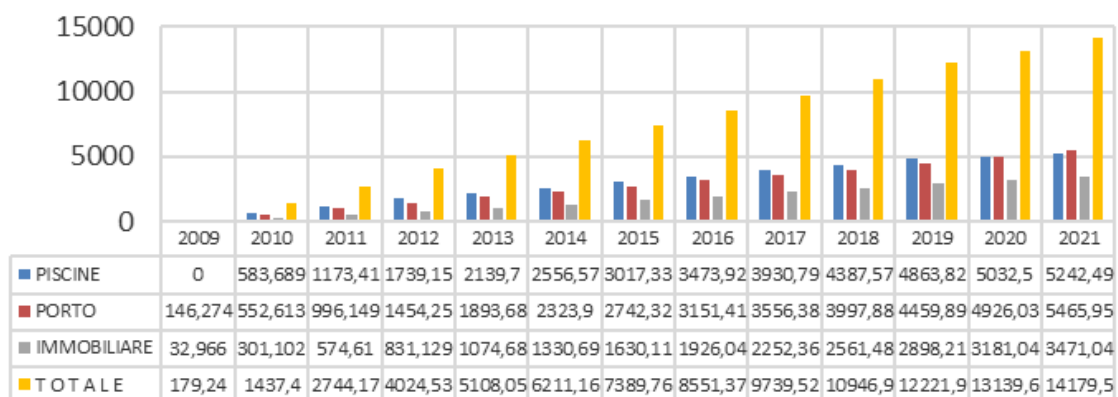
L'ORA SRL - LOVERE

Fatturato per categorie
suddiviso per anno
in migliaia di euro



L'ORA SRL - LOVERE

Fatturato per categorie progressivo
dal 2009 al 2021
in migliaia di euro



C) Tabelle di dettaglio delle proiezioni economiche fino al 2024

			-	1,01	1,01	1,01
		L'ORA S.R.L.	31/12/2019	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Dettaglio costi/ricavi						
Porto	80/15/005	MATERIE DI CONS.C/ESIST.INIZIALI	10.318	-	-	-
Piscine	80/25/005	MERCI C/ESISTENZE INIZIALI	3.578	-	-	-
Porto	80/25/015	CARBURANTE C/ESIST.INIZ.DISTRIB.	8.650	-	-	-
Generali	66/10/005	MATERIE SUSS. C/ACQUISTI	-	-	-	-
Porto	66/20/005	MATERIE DI CONSUMO C/ACQUISTI	53.379	43.000	44.000	46.000
Piscine	66/20/600	MATERIE DI CONSUMO PISCINE	1.463	2.000	2.000	2.000
Piscine	66/25/005	MERCI C/ACQUISTI	-	-	-	-
Porto	66/25/503	CARBURANTI/LUBRIF.C/ACQUISTI	67.819	71.000	71.000	72.000
Piscine	66/25/600	MERCI C/ACQUISTI PISCINE	9.481	6.100	6.100	6.200
Piscine	66/30/005	MATERIALI DI MANUTENZIONE	423	1.000	1.000	1.000
Immobili	66/30/007	MATER.MANUT.BENI PROPRI(LIM.5%)	4.583	4.000	4.000	4.000
Piscine	66/30/015	MATERIALE DI PULIZIA	1.066	1.000	1.000	1.000
Generali	66/30/025	CANCELLERIA	1.231	1.000	1.000	1.000
Generali	66/30/030	MATERIALE PUBBLICITARIO	-	-	-	-
Generali	66/30/035	CARBURANTI E LUBRIFICANTI	-	-	-	-
Piscine	66/30/045	INDUMENTI DI LAVORO PISCINE	3.542	1.000	1.000	1.000
Porto	66/30/045	INDUMENTI DI LAVORO PORTO	-	-	-	-
Immobili	66/30/060	ACQUISTI BENI COSTO UNIT.<516,46	4.103	2.000	2.000	2.000
Generali	66/30/490	ALTRI ACQUISTI (NO STUDI)	1.840	1.000	1.000	1.000
Piscine	66/30/502	MATERIALE DI PULIZIA PISCINA	21.574	18.000	18.000	18.000
Immobili	66/30/504	ACQ.BENI <516,46 DETR.80%	-	-	-	-
Piscine	66/30/600	MATERIALI MANUTENZIONE PISCINE	974	2.000	2.000	2.000
Piscine	66/30/602	ACQ.BENI COSTO<516,46 PISCINE	2.363	1.000	1.000	1.000
Porto	80/15/010	MATERIE DI CONSUMO C/RIM.FINALI	- 22.841	-	-	-
Piscine	80/25/010	MERCI C/RIM. FINALI	- 5.900	-	-	-
Porto	80/25/020	CARBURANTE C/RIM.FINALI DISTRIB.	- 8.299	-	-	-
TOTALE ACQUISTI			159.347	154.100	155.100	158.200
Immobili	68/05/005	TRASPORTI SU ACQUISTI	9	-	-	-
Immobili	68/05/021	LAVORAZ.DI TERZI P/PROD.SERVIZI	2.000	1.000	1.000	1.000
Immobili	68/05/025	ENERGIA ELETTRICA	34.521	45.000	45.000	45.000
Immobili	68/05/040	GAS RISCALDAMENTO	19.010	30.000	30.000	30.000
Porto	68/05/045	ACQUA	5.906	6.100	6.100	6.200
Piscine	68/05/052	CANONE DI MANUTENZIONE PERIODICA	7.397	7.100	7.100	7.200
Immobili	68/05/055	MANUT.E RIPARAZ.BENI PROPRI 5%	63.420	20.000	22.000	25.000
Piscine	68/05/075	MAN. E RIP. BENI DI TERZI	2.230	2.000	2.000	2.000
Immobili	68/05/110	ASSICURAZIONI R.C.A.	962	1.000	1.000	1.000
Immobili	68/05/125	ASSICURAZ. NON OBBLIGATORIE	17.315	17.200	17.300	17.400
Generali	68/05/130	VIGILANZA	5.700	6.100	6.100	6.200
Piscine	68/05/132	SERVIZI DI PULIZIA	7.130	3.200	3.200	3.200
Generali	68/05/160	COMPENSI SINDACI	7.280	7.100	7.100	7.200
Piscine	68/05/184	COMPENSI LAV.OCCAS.ATTIN.ATTIV.	-	-	-	-
Generali	68/05/200	CONTRINUTI INPS COLABORATORI (PULIZIE)	-	-	-	-
Generali	68/05/220	RIMBORSI SPESE	200	200	200	200
Piscine	68/05/261	COMP.PROF.ISTRUTTORI PISCINE	-	-	-	-
Generali	68/05/265	COMP.PROF.NON DIR.AFFER.ATTIVITA	2.559	-	-	-
Generali	68/05/265	RESPONSABILE SICUREZZA (RINALDI)	15.600	5.100	5.100	5.200

Dettaglio costi/ricavi		L'ORA S.R.L.	31/12/2019	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Generali	74/05/005			-	-	-
Generali			-			
Piscine	74/25/005		1.950	-	-	-
Generali	74/35/015	AMM.TO ALT.COS.AD UT.PLUR.DA AMM	1.949	1.400	1.400	1.400
Piscine	74/35/501	AMM.TO MANUTENZIONI DA AMMORTIZZARE	21.646	2.000	2.000	-
Piscine	74/35/503	AMM.TO SPESE MIGLIORIE PISCINE	43.930	33.000	33.000	33.000
Porto	74/35/510	AMM.TO CONCESS.UTILIZZO PORTO	89.895	90.000	90.000	90.000
Porto	75/05/020	AMM.TO ORD. COST.LEGG.	484	250	250	250
com.sport	75/05/510	AMM.ORD.REAL.CAMPO SINTETICO	561	600	600	600
Immobili	75/05/553	AMM.TO EDIFICIO PORTICATO	31.682	32.000	32.000	32.000
Immobili	75/05/554	AMM.TO PARCHEGGIO COPERTO	20.803	21.000	21.000	21.000
com.sport	75/05/555	AMM.TO IMPIANTI SPORTIVI	7.737	8.000	8.000	8.000
Immobili	75/05/556	AMM.TO EDIFICIO TRATTORIA	4.956	5.000	5.000	5.000
Immobili	75/05/557	AMM.TO CABINE ELETTRICHE	1.058	1.000	1.000	1.000
Immobili	75/05/558	AMM.TO EDIF.PORT.CENTRO CULT.	23.319	23.000	23.000	23.000
com.sport	75/05/559	AMM.TO IMP.SPORTIVI TENNIS	7.252	7.000	7.000	7.000
Porto	75/05/560	AMM.TO EDIF.RIMES.AREA ESTERNA	1.745	2.000	2.000	2.000
Immobili	75/05/651	AMM.TO EDIFICIO FORESTERIA	9.731	10.000	10.000	10.000
Porto	75/05/652	AMM.TO EDIFICIO RIMESSAGGIO	20.847	21.000	21.000	21.000
Immobili	75/10/005	AMM.TO ORD.IMP.GEN.	8.966	9.000	9.000	9.000
Immobili	75/10/010	AMM.TO ORD.IMP.SPEC.	589	1.000	1.000	1.000
Piscine	75/10/603	AMM.TO ORD.IMP.GEN.-PISCINE	837	1.000	1.000	1.000
Immobili	75/15/005	AMM.TO ORD.ATT.IND.LI E COMM.	13.065	18.000	18.000	18.000
Piscine	75/15/603	AMM.TO ORD.ATTREZZ.-PISCINE	7.477	5.000	5.000	5.000
Generali	75/20/010	AMM.TO ORD.MAC.ELETTROM.UF.	2.884	1.500	1.500	-
Piscine	75/20/603	AMM.TO ORD.MOBILI UFF.-PISCINE	1.555	1.500	1.500	1.500
Piscine	75/20/703	AMM.TO ORD.MACCH.ELET.-PISCINE	588	500	500	-
Immobili	75/20/803	AMM.TO ORD.MULTIM.C.CULTURALE	3.111	-	-	-
Generali	75/25/015	AMM.TO ORD.AUTOCARRI/AUTOVET.	965	2.000	2.000	-
Generali	75/25/501	AMM.TO ORD.CARRELLI ELEVATORI	-	-	-	-
Generali	75/30/040	AMM.TO ORD.ARREDAMENTO	1.882	2.000	2.000	2.000
Immobili	75/30/501	AMM.TO ORD.ARRED.CENTRO CULT.	19.338	17.500	17.500	-
TOTALE AMMORTAMENTI			350.802	316.250	316.250	292.750
Generali	84/05/005	IMPOSTA DI BOLLO	1.469	1.500	1.500	1.500
Immobili	84/05/010	IMPOSTA COM.SUGLI IMM.- ICI - IMU	71.764	52.000	52.000	52.000
Immobili	84/05/013	TASI - nel 2020 accertamenti IMU-TASI-TARI	4.843	-	-	-
Generali	84/05/020	IMPOSTA DI REGISTRO	2.860	3.000	3.000	3.000
Generali	84/05/035	TASSE DI CONCESSIONE GOVERNAT.	516	500	500	500
Generali	84/05/040	TASSE DI PROPRIETA' AUTOVEICOLI	151	150	150	150
Generali	84/05/045	TASSA SUI RIFIUTI	-	22.000	22.000	22.000
Generali	84/05/070	DIRITTI CAMERALI	703	700	700	700
Generali	84/05/090	ALTRE IMPOSTE E TASSE DEDUCIBILI	3.416	3.000	3.000	3.000
Porto	84/10/005	PERDITE SU CREDITI	4.416	-	-	-
Generali	78/10/010	ACC.TO RISCHI SU CREDITI	816	-	-	-
Generali	78/10/011	ACC.TO RISCHI SU CREDITI INDEDUCIBILE	-	-	-	-
Generali	84/10/035	MULTE E AMMENZE INDEDUCIBILI	2.536	-	-	-
Generali	84/10/040	MINUSVALENZE ORDINARIE	-	-	-	-
Generali	84/10/050	SOPRAVVENIENZ. PASSIVE ORD.DED.	492	-	-	-
Generali	84/10/090	ABBUONI/ARROTONDAMENTI PASSIVI	132	-	-	-
Generali	84/10/094	EROG. LIBERALI DEDUCIBILI	590	-	-	-
Generali	84/10/190	ALTRI ONERI DI GEST. DEDUC.	854	-	-	-
Generali	96/05/010	IRAP DELL'ESERCIZIO	-	-	-	-
TOTALE ALTRI ONERI DI GESTIONE			95.559	82.850	82.850	82.850
Generali	88/20/010	INT.PASS.SUI DEB.V/BAN.DI CR.ORD	7.337	8.000	6.500	5.000
Porto	88/20/505	INTERESSI PASSIVI SU MUTUO RIMESSAGGIO	1.169	1.000	1.000	950
com.sport	88/20/507	INTERESSI PASSIVI SU MUTUO TENNIS	1.711	1.540	1.540	1.460
Generali	88/20/509	INTERESSI PASSIVI SU MUTUO COMUNE RIMB.	2.298	2.080	2.080	1.980
Immobili	88/20/510	INTERESSI PASSIVI SU MUTUO PIAZZALE	784	720	720	680
Piscine	88/20/511	INTERESSI PASSIVI SU MUTUO PISCINE	2.318	2.080	2.080	1.980

Dettaglio costi/ricavi		L'ORA S.R.L.	31/12/2019	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
com.sport	88/20/513	INTERESSI PASSIVI SU MUTUO PARCHEGGIO	337	280	280	270
Immobili	88/20/514	INTERESSI PASSIVI SU MUTUO IMMOBILI RESID	22.959	22.000	21.000	20.000
Generali	88/20/035	INT.PASS.V/FORNITORI	12			
Generali	88/20/190	ALTRI INT.PASS.E ONER.FIN.DED.	2.271			
Generali	87/20/035	INT.ATT.SU DEPOSITI BANCARI	- 4	-	-	-
Generali	87/20/050	ALTRI INTERESSI ATTIVI	- 655	-	-	-
		TOTALE ONERI FINANZIARI	40.537	37.700	35.200	32.320
		TOTALE COSTI	1.727.561	1.622.600	1.623.900	1.617.320
Porto	58/05/010	VENDITA CARBUR.E LUBRIF. /C	72.413	76.500	76.500	77.400
Porto	58/05/005	CORR.P/CESSIONE BENI-NO VENTILAZ	4.219	5.100	5.100	5.200
Piscine	58/05/501	MERCI C/VENDITE PISCINE	14.526	14.200	14.200	14.400
Porto	58/05/502	COMPONENTI-PRODOTTI C/VENDITE	-	-	-	-
Porto	58/10/005	RICAVI PER PRESTAZ. DI SERVIZI	90.275	91.100	91.100	92.200
Immobili	58/10/010	RICAVI PARCHEGGIO COPERTO	67.847	76.000	76.000	77.000
Generali	58/10/490	ALTRI ICAMI DELLE PRESTAZIONI	-	-	-	-
Porto	58/10/501	RIMESSAGGIO A TERRA	64.515	80.000	80.000	80.000
Porto	58/10/502	SERVIZI PORTUALI /P	153.172	215.000	217.500	220.000
Porto	58/10/503	CANONI DEMANIALI ORMEGGI	147.989	164.000	166.500	169.000
com.sport	58/10/504	RICAVI IMPIANTO TENNIS	42.066	41.000	41.000	42.000
Immobili	58/10/505	LOCAZIONI COMMERCIALI	211.997	214.500	214.500	217.100
Piscine	58/10/505	LOCAZIONI COMMERCIALI BAR - PALESTRA	14.900	10.100	10.100	10.200
Immobili	58/10/505	LOCAZIONI COMMERCIALI PARCHEGGIO	4.000	4.000	4.000	4.000
Piscine	58/10/507	ALTRI RICAVI PISCINE	211	-	-	-
Piscine	58/10/508	RICAVI BIG.ABB.STAG.ESTIVA	139.958	154.000	161.000	168.000
Piscine	58/10/509	AFFITTO SPAZIO D'ACQUA	8.549	8.100	8.100	8.200
Piscine	58/10/510	RICAVI SPAZI PUBBLICITARI PISC	-	1.000	1.000	1.000
Piscine	58/10/511	RICAVI BIG.ABB.STAG.INVERNO	82.753	90.200	94.300	98.400
Piscine	58/10/512	CORSI STAGIONE INVERNALE	206.643	226.600	236.900	247.200
Piscine	58/10/513	CORSI STAGIONE ESTIVA	11.794	13.000	13.500	14.000
Piscine	58/10/514	NOLEGGIO LETTINI-SDRAIO-ARMAD.	12.031	13.000	13.500	14.000
Piscine	58/10/515	PROVENTI DIVERSI PISCINE	-	-	-	-
Immobili	58/10/516	RICAVI POSTI AUTO PARCHEGGIO	10.819	12.100	12.100	12.200
Porto	58/10/517	NOLEGGI BARCHE	1.840	2.000	2.000	2.000
Generali	62/10/005	COSTRUZIONI INTERNE	5.795	-	-	-
Generali	64/05/050	ALTRI RISARCIMENTI DANNI	5.818	-	-	-
Generali	64/05/100	ABBUONI/ARROTONDAMENTI ATTIVI	138	-	-	-
Generali	64/05/115	SOPRAVVENIENZE ORDINARIE ATTIVE	6.930	-	-	-
Generali	64/05/150	OMAGGI DA FORNITORI	157	-	-	-
Immobili	64/05/390	ALTRI RICAVI E PROVENTI VARI (concorso spese	8.536	-	-	-
Immobili	64/05/503	RICAVI DA CONCORSI SPESE (condominiali)	26.180	20.200	20.200	20.400
Immobili	64/05/504	PROVENTI BIBLIOTECA (rimb.interessi.Comune)	2.495	2.500	2.500	2.500
Piscine	64/05/505	CONTRIBUTI CCIAA SOLICOR	1.639	1.600	1.600	1.600
Immobili	64/05/507	CONTRIBUTI BIBLIOTECA	20.689	20.700	20.700	20.700
com.sport	64/05/508	CONTRIBUTI CAMPI TENNIS	1.762	1.700	1.700	1.700
Generali	64/10/005	CONTRIBUTI C/ESERC.DA ENTI PUBBLICI (COM	25.000	-	-	-
Generali	87/20/020	INT. ATTIVI V/CLIENTI	-	-	-	-
Generali	87/20/090	ALTRI PROVENTI FINANZIARI	-	-	-	-
		TOTALE RICAVI	1.467.655	1.558.200	1.585.600	1.620.400
		RISULTATO D'ESERCIZIO	- 259.906	- 64.400	- 38.300	3.080

	31/12/2019	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
RICAVI	1.467.655	1.558.200	1.585.600	1.620.400
CONSUMO MATERIALI	159.347	154.100	155.100	158.200
COSTI E SERVIZI PRODUZIONE	304.620	239.800	241.900	245.500
UTENZE ENEL+GAS+ACQUA	171.721	241.100	241.100	241.200
COSTI DEL PERSONALE	604.975	550.800	551.500	564.500
ALTRI COSTI	95.559	82.850	82.850	82.850
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	1.336.222	1.268.650	1.272.450	1.292.250
EBITDA	131.433	289.550	313.150	328.150
AMMORTAMENTI	350.802	316.250	316.250	292.750
ONERI FINANZIARI	40.537	37.700	35.200	32.320
RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	- 259.906	- 64.400	- 38.300	3.080
FONDI DI FINANZIAMENTO				
QUOTE DI AMMORTAMENTO	350.802	316.250	316.250	292.750
QUOTE FONDO TFR	10.442	24.000	24.000	24.000
RISCONTO INCASSI BIBLIOTECA	40.000	40.000	40.000	40.000
RISCONTO CONTRIBUTI BIBLIOTECA ECC.	-24.000	-24.000	-24.000	-24.000
AUTOFINANZIAMENTO	377.244	356.250	356.250	332.750
RIMBORSO MUTUI	-246.528	-244.000	-260.000	-266.000
RATEIZZAZIONI ACCERTAMENTI	-26.800	-20.000	-20.000	-20.000
DIFFERENZA	103.916	92.250	76.250	46.750
ASSORBIMENTO PERDITE	-259.906	-64.400	-38.300	3.080
DISPONIBILITA' RESIDUA	-155.990	27.850	37.950	49.830

PISCINE			1,012	1,012	1,012	1,012
			31/12/2019	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Piscine	80/25/005	MERCI C/ESISTENZE INIZIALI	3.578	-	-	-
Piscine	66/20/600	MATERIE DI CONSUMO PISCINE	1.463	2.000	2.000	2.000
Piscine	66/25/005	MERCI C/ACQUISTI	-	-	-	-
Piscine	66/25/600	MERCI C/ACQUISTI PISCINE	9.481	6.100	6.100	6.200
Piscine	66/30/005	MATERIALI DI MANUTENZIONE	423	1.000	1.000	1.000
Piscine	66/30/015	MATERIALE DI PULIZIA	1.066	1.000	1.000	1.000
Piscine	66/30/045	INDUMENTI DI LAVORO PISCINE	3.542	1.000	1.000	1.000
Piscine	66/30/502	MATERIALE DI PULIZIA PISCINA	21.574	18.000	18.000	18.000
Piscine	66/30/600	MATERIALI MANUTENZIONE PISCINE	974	2.000	2.000	2.000
Piscine	66/30/602	ACQ.BENI COSTO<516,46 PISCINE	2.363	1.000	1.000	1.000
Piscine	80/25/010	MERCI C/RIM. FINALI	5.900	-	-	-
-	-	TOTALE ACQUISTI	38.565	32.100	32.100	32.200
Piscine	68/05/052	CANONE DI MANUTENZIONE PERIODICA	3.698	3.550	3.550	3.600
Piscine	68/05/075	MAN. E RIP. BENI DI TERZI	2.230	2.000	2.000	2.000
Piscine	68/05/132	SERVIZI DI PULIZIA	2.139	960	960	960
Piscine	68/05/184	COMPENSI LAV.OCCAS.ATTIN.ATTIV.	-	-	-	-
Piscine	68/05/261	COMP.PROF.ISTRUTTORI PISCINE	-	-	-	-
Piscine	68/05/275	SPESE PER ANALISI,PROVE E LABOR.	255	300	300	300
Piscine	68/05/290	PUBBLICITA' PISCINA	-	-	-	-
Piscine	68/05/350	MENSA AZ.APPALTATAeBUONI PASTO	-	-	-	-
Piscine	68/05/365	SERVIZIO SMALTIMENTO RIFIUTI	762	750	750	750
Piscine	68/05/501	ENERGIA ELETTRICA PISCINA	45.492	60.000	60.000	60.000
Piscine	68/05/516	GAS-RISCALDAMENTO PISCINE	66.791	100.000	100.000	100.000
Piscine	68/05/543	SERVIZIO ASSISTENZ E MANUTENZIONE PISCI	-	-	-	-
Piscine	68/05/700	MANUT.E RIPARAZ.PISCINE	28.238	50.000	50.000	50.000
Piscine	68/05/752	CANONE DI MANUTENZIONE PISCINE	4.585	5.100	5.100	5.200
Piscine	70/05/101	NOLEGGIO DEDUCIBILE	3.100	2.000	2.000	2.000
-	-	TOTALE COSTI PER SERVIZI	157.291	224.660	224.660	224.810
Piscine	72/05/501	RETRIBUZIONI OPERAI PISCINE	134.024	117.500	118.000	119.000
Piscine	72/05/502	RETRIBUZIONI IMPIEGATI PISCINE	126.298	107.300	107.300	108.600
Piscine	72/15/501	ONERI SOC.INPS OPERAI PISCINE	39.473	31.400	31.500	36.800
Piscine	72/15/502	ONERI SOC.INPS IMPIEG.PISCINE	37.771	28.400	28.500	30.800
Piscine	72/15/601	ONERI SOC.INAIL OPERAI PISCINE	5.926	6.100	6.100	6.200
Piscine	72/15/602	ONERI SOC.INAIL IMPIEG.PISCINE	6.150	6.100	6.100	6.200
Piscine	72/20/601	TFR OPERAI PISCINE	8.460	8.100	8.100	8.200
Piscine	72/20/602	TFR IMPIEGATI PISCINE	5.482	4.000	4.000	4.000
Piscine	72/20/701	TFR F.DI PENSIONE IMP.PISCINE	4.591	4.000	4.000	4.000
Piscine	72/20/702	TFR F.DI PENSIONE OP.PISCINE	1.879	2.000	2.000	2.000
-	-	TOTALE COSTI DEL PERSONALE	370.054	314.900	315.600	325.800
Piscine	74/25/005	-	1.950	-	-	-
Piscine	74/35/501	AMM.TO MANUTENZIONI DA AMMORTIZZARE	21.646	2.000	2.000	-
Piscine	74/35/503	AMM.TO SPESE MIGLIORIE PISCINE	43.930	33.000	33.000	33.000
Piscine	75/10/603	AMM.TO ORD.IMP.GEN.-PISCINE	837	1.000	1.000	1.000
Piscine	75/15/603	AMM.TO ORD.ATTREZZ.-PISCINE	7.477	5.000	5.000	5.000
Piscine	75/20/603	AMM.TO ORD.MOBILI UFF.-PISCINE	1.555	1.500	1.500	1.500
Piscine	75/20/703	AMM.TO ORD.MACCH.ELET.-PISCINE	588	500	500	-
-	-	TOTALE AMMORTAMENTI	77.983	43.000	43.000	40.500
-	-	TOTALE ALTRI ONERI DI GESTIONE	-	-	-	-
Piscine	88/20/511	INTERESSI PASSIVI SU MUTUO PISCINE	2.318	2.080	2.080	1.980
-	-	TOTALE ONERI FINANZIARI	2.318	2.080	2.080	1.980
-	-	TOTALE COSTI	646.210	616.740	617.440	625.290

			1,012	1,012	1,012	1,012
PISCINE			31/12/2019	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Piscine	58/05/501	MERCI C/VENDITE PISCINE	14.526	14.200	14.200	14.400
Piscine	58/10/505	LOCAZIONI COMMERCIALI BAR - PALESTRA	14.900	10.100	10.100	10.200
Piscine	58/10/507	ALTRI RICAVI PISCINE	211	-	-	-
Piscine	58/10/508	RICAVI BIG.ABB.STAG.ESTIVA	139.958	154.000	161.000	168.000
Piscine	58/10/509	AFFITTO SPAZIO D'ACQUA	8.549	8.100	8.100	8.200
Piscine	58/10/510	RICAVI SPAZI PUBBLICITARI PISC	-	1.000	1.000	1.000
Piscine	58/10/511	RICAVI BIG.ABB.STAG.INVERNO	82.753	90.200	94.300	98.400
Piscine	58/10/512	CORSI STAGIONE INVERNALE	206.643	226.600	236.900	247.200
Piscine	58/10/513	CORSI STAGIONE ESTIVA	11.794	13.000	13.500	14.000
Piscine	58/10/514	NOLEGGIO LETTINI-SDRAIO-ARMAD.	12.031	13.000	13.500	14.000
Piscine	58/10/515	PROVENTI DIVERSI PISCINE	-	-	-	-
Piscine	64/05/505	CONTRIBUTI CCIAA SOLICOR	1.639	1.600	1.600	1.600
TOTALE RICAVI			493.004	531.800	554.200	577.000
RISULTATO D'ESERCIZIO			- 153.207	- 84.940	- 63.240	- 48.290

	31/12/2019	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
RICAVI	493.004	531.800	554.200	577.000
CONSUMO MATERIALI	38.565	32.100	32.100	32.200
COSTI E SERVIZI PRODUZIONE	45.007	64.660	64.660	64.810
UTENZE ENEL+GAS+ACQUA	112.284	160.000	160.000	160.000
COSTI DEL PERSONALE	370.054	314.900	315.600	325.800
ALTRI COSTI	-	-	-	-
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	565.909	571.660	572.360	582.810
EBITDA	- 72.906	- 39.860	- 18.160	- 5.810
AMMORTAMENTI	77.983	43.000	43.000	40.500
ONERI FINANZIARI	2.318	2.080	2.080	1.980
RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	- 153.207	- 84.940	- 63.240	- 48.290

PORTO			1,012	1,012	1,012	1,012
			31/12/2019	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Porto	80/15/005	MATERIE DI CONS.C/ESIST.INIZIALI	10.318	-	-	-
Porto	80/25/015	CARBURANTE C/ESIST.INIZ.DISTRIB.	8.650	-	-	-
Porto	66/20/005	MATERIE DI CONSUMO C/ACQUISTI	53.379	43.000	44.000	46.000
Porto	66/25/503	CARBURANTI/LUBRIF.C/ACQUISTI	67.819	71.000	71.000	72.000
Porto	66/30/045	INDUMENTI DI LAVORO PORTO	-	-	-	-
Porto	80/15/010	MATERIE DI CONSUMO C/RIM.FINALI	- 22.841	-	-	-
Porto	80/25/020	CARBURANTE C/RIM.FINALI DISTRIB.	- 8.299	-	-	-
-	-	TOTALE ACQUISTI	109.026	114.000	115.000	118.000
Porto	68/05/045	ACQUA	5.906	6.100	6.100	6.200
Porto 50%	68/05/052	CANONE DI MANUTENZIONE PERIODICA	3.698	3.550	3.550	3.600
Porto 70%	68/05/132	SERVIZI DI PULIZIA	4.991	2.240	2.240	2.240
Porto	68/05/310	SPESE LEGALI	16.587	16.000	16.000	16.000
Porto 70%	68/05/365	SERVIZIO SMALTIMENTO RIFIUTI	1.778	1.750	1.750	1.750
Porto	68/05/490	ALTRI SERVIZI DEDUCIBILI	3.642	2.000	2.000	2.000
Porto	70/05/101	NOLEGGIO DEDUCIBILE	14.500	-	-	-
-	-	TOTALE COSTI PER SERVIZI	51.102	31.640	31.640	31.790
Porto	72/05/503	RETRIBUZIONI OPERAI PORTO	102.163	101.200	101.200	102.400
Porto	72/15/503	ONERI SOC.INPS OPERAI PORTO	29.648	30.400	30.400	30.800
Porto	72/15/603	ONERI SOC.INAIL OPERAI PORTO	851	1.000	1.000	1.000
Porto	72/20/603	TFR OPERAI PORTO	8.426	8.100	8.100	8.200
Porto	72/20/703	TFR F.DI PENSIONE IMP.PORTO	1.746	2.000	2.000	2.000
-	-	TOTALE COSTI DEL PERSONALE	142.834	142.700	142.700	144.400
Porto	74/35/510	AMM.TO CONCESS.UTILIZZO PORTO	89.895	90.000	90.000	90.000
Porto	75/05/020	AMM.TO ORD. COST.LEGG.	484	250	250	250
Porto	75/05/560	AMM.TO EDIF.RIMES.AREA ESTERNA	1.745	2.000	2.000	2.000
Porto	75/05/652	AMM.TO EDIFICIO RIMESSAGGIO	20.847	21.000	21.000	21.000
-	-	TOTALE AMMORTAMENTI	112.971	113.250	113.250	113.250
Immobili	84/05/010	IMPOSTA COM.SUGLI IMM.- ICI - IMU	26.302	9.302	9.302	9.302
Immobili	84/05/013	TASI - nel 2020 accertamenti IMU-TASI-TARI	2.000	2.000	2.000	2.000
Porto	84/10/005	PERDITE SU CREDITI	4.416	-	-	-
-	-	TOTALE ALTRI ONERI DI GESTIONE	32.718	11.302	11.302	11.302
Porto	88/20/505	INTERESSI PASSIVI SU MUTUO RIMESSAGGIO	1.169	1.000	1.000	950
-	-	TOTALE ONERI FINANZIARI	1.169	1.000	1.000	950
-	-	TOTALE COSTI	449.821	413.892	414.892	419.692
Porto	58/05/010	VENDITA CARBUR.E LUBRIF. /C	72.413	76.500	76.500	77.400
Porto	58/05/005	CORR.P/CESSIONE BENI-NO VENTILAZ	4.219	5.100	5.100	5.200
Porto	58/05/502	COMPONENTI-PRODOTTI C/VENDITE	-	-	-	-
Porto	58/10/005	RICAVI PER PRESTAZ. DI SERVIZI	90.275	91.100	91.100	92.200
Porto	58/10/501	RIMESSAGGIO A TERRA	64.515	80.000	80.000	80.000
Porto	58/10/502	SERVIZI PORTUALI /P	153.172	215.000	217.500	220.000
Porto	58/10/503	CANONI DEMANIALI ORMEGGI	147.989	164.000	166.500	169.000
Porto	58/10/517	NOLEGGI BARCHE	1.840	2.000	2.000	2.000
-	-	TOTALE RICAVI	534.423	633.700	638.700	645.800
-	-	RISULTATO D'ESERCIZIO	84.602	219.808	223.808	226.108

	31/12/2019	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
RICAVI RIMESSAGGIO-STALLIE	371.735	466.100	471.100	476.200
CONSUMO MATERIALI	-	-	-	-
COSTI E SERVIZI PRODUZIONE	45.197	25.540	25.540	25.590
UTENZE ENEL+GAS+ACQUA	5.906	6.100	6.100	6.200
COSTI DEL PERSONALE	57.134	57.080	57.080	57.760
ALTRI COSTI	32.718	11.302	11.302	11.302
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	140.954	100.022	100.022	100.852
EBITDA	230.781	366.078	371.078	375.348
AMMORTAMENTI	112.971	113.250	113.250	113.250
ONERI FINANZIARI	1.169	1.000	1.000	950
RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	116.640	251.828	256.828	261.148

RICAVI CARBURANTI	72.413	76.500	76.500	77.400
CONSUMO MATERIALI	68.170	71.000	71.000	72.000
EBITDA	4.243	5.500	5.500	5.400
RICAVI OFFICINA	90.275	91.100	91.100	92.200
CONSUMO MATERIALI	40.856	43.000	44.000	46.000
COSTI DEL PERSONALE	85.700	85.620	85.620	86.640
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	126.556	128.620	129.620	132.640
EBITDA	- 36.281	- 37.520	- 38.520	- 40.440

			1,012	1,012	1,012	1,012
			31/12/2019	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
IMMOBILI						
Immobili	66/30/007	MATER.MANUT.BENI PROPRI(LIM.5%)	4.583	4.000	4.000	4.000
Immobili	66/30/060	ACQUISTI BENI COSTO UNIT.<516,46	4.103	2.000	2.000	2.000
Immobili	66/30/504	ACQ.BENI <516,46 DETR.80%	-	-	-	-
-	-	TOTALE ACQUISTI	8.686	6.000	6.000	6.000
Immobili	68/05/005	TRASPORTI SU ACQUISTI	9	-	-	-
Immobili	68/05/021	LAVORAZ.DI TERZI P/PROD.SERVIZI	2.000	1.000	1.000	1.000
Immobili	68/05/025	ENERGIA ELETTRICA	34.521	45.000	45.000	45.000
Immobili	68/05/040	GAS RISCALDAMENTO	19.010	30.000	30.000	30.000
Immobili	68/05/055	MANUT.E RIPARAZ.BENI PROPRI 5%	63.420	20.000	22.000	25.000
Immobili	68/05/110	ASSICURAZIONI R.C.A.	962	1.000	1.000	1.000
Immobili	68/05/125	ASSICURAZ. NON OBBLIGATORIE	17.315	17.200	17.300	17.400
Immobili	68/05/355	RICERCA,ADDESTRAM.E FORMAZIONE	3.856	3.000	3.000	3.000
-	-	TOTALE COSTI PER SERVIZI	141.093	117.200	119.300	122.400
-	-	TOTALE COSTI DEL PERSONALE	-	-	-	-
Immobili	75/05/553	AMM.TO EDIFICIO PORTICATO	31.682	32.000	32.000	32.000
Immobili	75/05/554	AMM.TO PARCHEGGIO COPERTO	20.803	21.000	21.000	21.000
Immobili	75/05/556	AMM.TO EDIFICIO TRATTORIA	4.956	5.000	5.000	5.000
Immobili	75/05/557	AMM.TO CABINE ELETTRICHE	1.058	1.000	1.000	1.000
Immobili	75/05/558	AMM.TO EDIF.PORT.CENTRO CULT.	23.319	23.000	23.000	23.000
Immobili	75/05/651	AMM.TO EDIFICIO FORESTERIA	9.731	10.000	10.000	10.000
Immobili	75/10/005	AMM.TO ORD.IMP.GEN.	8.966	9.000	9.000	9.000
Immobili	75/10/010	AMM.TO ORD.IMP.SPEC.	589	1.000	1.000	1.000
Immobili	75/15/005	AMM.TO ORD.ATT.IND.LI E COMM.	13.065	18.000	18.000	18.000
Immobili	75/20/803	AMM.TO ORD.MULTIM.C.CULTURALE	3.111	-	-	-
Immobili	75/30/501	AMM.TO ORD.ARRED.CENTRO CULT.	19.338	17.500	17.500	-
-	-	TOTALE AMMORTAMENTI	136.618	137.500	137.500	120.000
Immobili	84/05/010	IMPOSTA COM.SUGLI IMM.- ICI - IMU	45.462	42.698	42.698	42.698
Immobili	84/05/013	TASI - nel 2020 accertamenti IMU-TASI-TARI	2.843	- 2.000	- 2.000	- 2.000
-	-	TOTALE ALTRI ONERI DI GESTIONE	48.305	40.698	40.698	40.698
Immobili	88/20/510	INTERESSI PASSIVI SU MUTUO PIAZZALE	784	720	720	680
Immobili	88/20/514	INTERESSI PASSIVI SU MUTUO IMMOBILI RESI	22.959	22.000	21.000	20.000
-	-	TOTALE ONERI FINANZIARI	23.743	22.720	21.720	20.680
-	-	TOTALE COSTI	358.445	324.118	325.218	309.778
Immobili	58/10/010	RICAVI PARCHEGGIO COPERTO	67.847	76.000	76.000	77.000
Immobili	58/10/505	LOCAZIONI COMMERCIALI	211.997	214.500	214.500	217.100
Immobili	58/10/505	LOCAZIONI COMMERCIALI PARCHEGGIO	4.000	4.000	4.000	4.000
Immobili	58/10/516	RICAVI POSTI AUTO PARCHEGGIO	10.819	12.100	12.100	12.200
Immobili	64/05/390	ALTRI RICAVI E PROVENTI VARI (concorso spes	8.536	-	-	-
Immobili	64/05/503	RICAVI DA CONCORSI SPESE (condominiali)	26.180	20.200	20.200	20.400
Immobili	64/05/504	PROVENTI BIBLIOTECA (rimb.interessi.Comune)	2.495	2.500	2.500	2.500
Immobili	64/05/507	CONTRIBUTI BIBLIOTECA	20.689	20.700	20.700	20.700
		TOTALE RICAVI	352.563	350.000	350.000	353.900
		RISULTATO D'ESERCIZIO	- 5.882	25.882	24.782	44.122

	31/12/2019	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
RICAVI	269.897	257.900	257.900	260.700
CONSUMO MATERIALI	8.686	6.000	6.000	6.000
COSTI E SERVIZI PRODUZIONE	87.562	42.200	44.300	47.400
UTENZE ENEL+GAS+ACQUA	53.531	75.000	75.000	75.000
COSTI DEL PERSONALE	-	-	-	-
ALTRI COSTI	37.417	29.810	29.810	29.810
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	187.196	153.010	155.110	158.210
EBITDA	82.701	104.890	102.790	102.490
AMMORTAMENTI	115.815	116.500	116.500	99.000
ONERI FINANZIARI	22.743	22.720	21.720	20.680
RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	- 55.857	- 34.330	- 35.430	- 17.190
RICAVI PARCHEGGIO	82.666	92.100	92.100	93.200
UTENZE ENEL+GAS+ACQUA	-	-	-	-
ALTRI COSTI - IMU	10.888	10.888	10.888	10.888
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	10.888	10.888	10.888	10.888
EBITDA	71.778	81.212	81.212	82.312
AMMORTAMENTI	20.803	21.000	21.000	21.000
ONERI FINANZIARI	1.000	-	-	-
RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	49.975	60.212	60.212	61.312

			1,012	1,012	1,012	1,012
			31/12/2019	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
COMPARTO SPORTIVO						
-	-	TOTALE ACQUISTI	-	-	-	-
com.sport	70/05/010	FITTI PASSIVI - CAMPO CALCIO	26.861	26.800	26.800	26.800
-	-	TOTALE COSTI PER SERVIZI	26.861	26.800	26.800	26.800
-	-	TOTALE COSTI DEL PERSONALE	-	-	-	-
com.sport	75/05/510	AMM.ORD.REAL.CAMPO SINTETICO	561	600	600	600
com.sport	75/05/555	AMM.TO IMPIANTI SPORTIVI	7.737	8.000	8.000	8.000
com.sport	75/05/559	AMM.TO IMP.SPORTIVI TENNIS	7.252	7.000	7.000	7.000
-	-	TOTALE AMMORTAMENTI	15.550	15.600	15.600	15.600
-	-	TOTALE ALTRI ONERI DI GESTIONE	-	-	-	-
com.sport	88/20/507	INTERESSI PASSIVI SU MUTUO TENNIS	1.711	1.540	1.540	1.460
com.sport	88/20/513	INTERESSI PASSIVI SU MUTUO PARCHEGGIO	337	280	280	270
-	-	TOTALE ONERI FINANZIARI	2.048	1.820	1.820	1.730
-	-	TOTALE COSTI	44.459	44.220	44.220	44.130
com.sport	58/10/504	RICAVI IMPIANTO TENNIS	42.066	41.000	41.000	42.000
com.sport	64/05/508	CONTRIBUTI CAMPI TENNIS	1.762	1.700	1.700	1.700
		TOTALE RICAVI	43.828	42.700	42.700	43.700
		RISULTATO D'ESERCIZIO	- 632	- 1.520	- 1.520	- 430

	31/12/2019	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
RICAVI	43.828	42.700	42.700	43.700
CONSUMO MATERIALI	-	-	-	-
COSTI E SERVIZI PRODUZIONE	26.861	26.800	26.800	26.800
UTENZE ENEL+GAS+ACQUA	-	-	-	-
COSTI DEL PERSONALE	-	-	-	-
ALTRI COSTI	-	-	-	-
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	26.861	26.800	26.800	26.800
EBITDA	16.966	15.900	15.900	16.900
AMMORTAMENTI	15.550	15.600	15.600	15.600
ONERI FINANZIARI	2.048	1.820	1.820	1.730
RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	- 632	- 1.520	- 1.520	- 430

			1,012	1,012	1,012	1,012
			31/12/2019	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
SPESE GENERALI DA RIPARTIRE						
Generali	66/10/005	MATERIE SUSS. C/ACQUISTI	-	-	-	-
Generali	66/30/025	CANCELLERIA	1.231	1.000	1.000	1.000
Generali	66/30/030	MATERIALE PUBBLICITARIO	-	-	-	-
Generali	66/30/035	CARBURANTI E LUBRIFICANTI	-	-	-	-
Generali	66/30/490	ALTRI ACQUISTI (NO STUDI)	1.840	1.000	1.000	1.000
-	-	TOTALE ACQUISTI	3.071	2.000	2.000	2.000
Generali	68/05/130	VIGILANZA	5.700	6.100	6.100	6.200
Generali	68/05/160	COMPENSI SINDACI	7.280	7.100	7.100	7.200
Generali	68/05/200	CONTRINUTI INPS COLABORATORI (PULIZIE)	-	-	-	-
Generali	68/05/220	RIMBORSI SPESE	200	200	200	200
Generali	68/05/265	COMP.PROF.NON DIR.AFFER.ATTIVITA	2.559	-	-	-
Generali	68/05/265	RESPONSABILE SICUREZZA (RINALDI)	15.600	5.100	5.100	5.200
Generali	68/05/265	RESPONSABILE	-	-	-	-
Generali	68/05/290	PUBBLICITA'/SPONS./INIZIATIVE	17.223	15.000	15.000	15.000
Generali	68/05/290	SOSTEGNO CANOTTIERI - AVAS - US SEBINIA	-	-	-	-
Generali	68/05/320	SPESE TELEFONICHE	1.236	1.200	1.200	1.200
Generali	68/05/325	SPESE CELLULARI	635	600	600	600
Generali	68/05/330	SPESE POSTALI E DI AFFRANCATURA	398	400	400	400
Generali	68/05/340	SPESE DI RAPPRESENTANZA DEDUCIB.	180	200	200	200
Generali	68/05/345	PASTI E SOGGIORNI	761	500	500	500
Generali	68/05/370	ONERI BANCARI	9.740	7.000	7.000	7.000
Generali	68/05/375	FORMALITA' AMMINISTRATIVE	2.413	1.000	1.000	1.000
Generali	68/05/385	TENUTA PAGHE,CONT.DICH.DA IMPRES	32.847	33.000	33.000	33.000
Generali	68/05/391	SIAE P/ATT.DIVER.DA DISCO.E SALE	-	-	-	-
Generali	68/05/565	MANUTENZIONE MACCH.UFFICIO EL.	-	-	-	-
Generali	68/05/568	COMP.PROF.RIMESSAGGIO/PORTO	-	-	-	-
Generali	68/05/600	COMP.PROF.ATTINENTI ATTIVITA'	1.976	2.000	2.000	2.000
Generali	70/25/010	LIC. D'USO SOFTWARE DI ESERCIZIO	1.245	1.200	1.200	1.200
-	-	TOTALE COSTI PER SERVIZI	99.993	80.600	80.600	80.900
Generali	72/05/080	RIMB. A PIE'DI LISTA DIPENDENTI	493	-	-	-
Generali	72/05/085	RIMB.INDENNITA' CHILOMETRICHE	-	-	-	-
Generali	72/05/504	RETRIBUZIONI IMPIEGATI SEDE	64.051	64.800	64.800	65.600
Generali	72/15/090	ALTRI ONERI SOCIALI	5.150	5.100	5.100	5.200
Generali	72/15/504	ONERI SOC.INPS IMPIEGATI SEDE	18.632	19.200	19.200	19.400
Generali	72/15/604	ONERI SOC.INAIL IMPIEG. SEDE	620	600	600	600
Generali	72/20/501	TFR MATURATO NELL'ESERCIZIO	-	-	-	-
Generali	72/20/604	TFR IMPIEGATI SEDE	3.141	3.500	3.500	3.500
Generali	72/30/010	ALTRI COSTI DEL PERSONALE	-	-	-	-
-	-	TOTALE COSTI DEL PERSONALE	92.087	93.200	93.200	94.300

			1,012	1,012	1,012	1,012
SPESE GENERALI DA RIPARTIRE			31/12/2019	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Generali	74/05/005	-	-	-	-	-
Generali	-	-	-	-	-	-
Generali	74/35/015	AMM.TO ALT.COS.AD UT.PLUR.DA AMM	1.949	1.400	1.400	1.400
Generali	75/20/010	AMM.TO ORD.MAC.ELETTROM.UF.	2.884	1.500	1.500	-
Generali	75/25/015	AMM.TO ORD.AUTOCARRI/AUTOVET.	965	2.000	2.000	-
Generali	75/25/501	AMM.TO ORD.CARRELLI ELEVATORI	-	-	-	-
Generali	75/30/040	AMM.TO ORD.ARREDAMENTO	1.882	2.000	2.000	2.000
-	-	TOTALE AMMORTAMENTI	7.680	6.900	6.900	3.400
Generali	84/05/005	IMPOSTA DI BOLLO	1.469	1.500	1.500	1.500
Generali	84/05/020	IMPOSTA DI REGISTRO	2.860	3.000	3.000	3.000
Generali	84/05/035	TASSE DI CONCESSIONE GOVERNAT.	516	500	500	500
Generali	84/05/040	TASSE DI PROPRIETA' AUTOVEICOLI	151	150	150	150
Generali	84/05/045	TASSA SUI RIFIUTI	-	22.000	22.000	22.000
Generali	84/05/070	DIRITTI CAMERALI	703	700	700	700
Generali	84/05/090	ALTRE IMPOSTE E TASSE DEDUCIBILI	3.416	3.000	3.000	3.000
Generali	78/10/010	ACC.TO RISCHI SU CREDITI	816	-	-	-
Generali	78/10/011	ACC.TO RISCHI SU CREDITI INEDUCIBILE	-	-	-	-
Generali	84/10/035	MULTE E AMMENZE INEDUCIBILI	2.536	-	-	-
Generali	84/10/040	MINUSVALENZE ORDINARIE	-	-	-	-
Generali	84/10/050	SOPRAVVENIENZ. PASSIVE ORD.DED.	492	-	-	-
Generali	84/10/090	ABBUONI/ARROTONDAMENTI PASSIVI	132	-	-	-
Generali	84/10/094	EROG. LIBERALI DEDUCIBILI	590	-	-	-
Generali	84/10/190	ALTRI ONERI DI GEST. DEDUC.	854	-	-	-
Generali	96/05/010	IRAP DELL'ESERCIZIO	-	-	-	-
-	-	TOTALE ALTRI ONERI DI GESTIONE	14.536	30.850	30.850	30.850
Generali	88/20/010	INT.PASS.SUI DEB.V/BAN.DI CR.ORD	7.337	8.000	6.500	5.000
Generali	88/20/509	INTERESSI PASSIVI SU MUTUO COMUNE RIMB	2.298	2.080	2.080	1.980
Generali	88/20/035	INT.PASS.V/FORNITORI	12	-	-	-
Generali	88/20/190	ALTRI INT.PASS.E ONER.FIN.DED.	2.271	-	-	-
Generali	87/20/035	INT.ATT.SU DEPOSITI BANCARI	4	-	-	-
Generali	87/20/050	ALTRI INTERESSI ATTIVI	655	-	-	-
Generali	87/20/090	ALTRI PROVENTI FINANZIARI	-	-	-	-
-	-	TOTALE ONERI FINANZIARI	11.259	10.080	8.580	6.980
-	-	TOTALE COSTI	228.626	223.630	222.130	218.430
Generali	58/10/490	ALTRI ICAMI DELLE PRESTAZIONI	-	-	-	-
Generali	62/10/005	COSTRUZIONI INTERNE	5.795	-	-	-
Generali	64/05/050	ALTRI RISARCIMENTI DANNI	5.818	-	-	-
Generali	64/05/100	ABBUONI/ARROTONDAMENTI ATTIVI	138	-	-	-
Generali	64/05/115	SOPRAVVENIENZE ORDINARIE ATTIVE	6.930	-	-	-
Generali	64/05/150	OMAGGI DA FORNITORI	157	-	-	-
Generali	64/10/005	CONTRIBUTI C/ESERC.DA ENTI PUBBLICI (COM	25.000	-	-	-
Generali	87/20/020	INT. ATTIVI V/CLIENTI	-	-	-	-
		TOTALE RICAVI	43.838	-	-	-
		RISULTATO D'ESERCIZIO	- 184.788	- 223.630	- 222.130	- 218.430

TOTALI	31/12/2019	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
RICAVI	43.838	-	-	-
CONSUMO MATERIALI	3.071	2.000	2.000	2.000
COSTI E SERVIZI PRODUZIONE	99.993	80.600	80.600	80.900
UTENZE ENEL+GAS+ACQUA	-	-	-	-
COSTI DEL PERSONALE	92.087	93.200	93.200	94.300
ALTRI COSTI	14.536	30.850	30.850	30.850
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	209.687	206.650	206.650	208.050
EBITDA	- 165.849	- 206.650	- 206.650	- 208.050
AMMORTAMENTI	7.680	6.900	6.900	3.400
ONERI FINANZIARI	11.259	10.080	8.580	6.980
RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	- 184.788	- 223.630	- 222.130	- 218.430

RIEPILOGO GENERALE

D) Tabelle di sintesi delle proiezioni economiche fino al 2024



PISCINE	31/12/2019	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
RICAVI	493.004	531.800	554.200	577.000
CONSUMO MATERIALI	38.565	32.100	32.100	32.200
COSTI E SERVIZI PRODUZIONE	45.007	64.660	64.660	64.810
UTENZE ENEL+GAS+ACQUA	112.284	160.000	160.000	160.000
COSTI DEL PERSONALE	370.054	314.900	315.600	325.800
ALTRI COSTI	-	-	-	-
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	565.909	571.660	572.360	582.810
EBITDA	- 72.906	- 39.860	- 18.160	- 5.810
AMMORTAMENTI	77.983	43.000	43.000	40.500
ONERI FINANZIARI	2.318	2.080	2.080	1.980
RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	- 153.207	- 84.940	- 63.240	- 48.290

P O R T O	31/12/2019	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
RICAVI	371.735	466.100	471.100	476.200
CONSUMO MATERIALI	-	-	-	-
COSTI E SERVIZI PRODUZIONE	45.197	25.540	25.540	25.590
UTENZE ENEL+GAS+ACQUA	5.906	6.100	6.100	6.200
COSTI DEL PERSONALE	57.134	57.080	57.080	57.760
ALTRI COSTI	32.718	11.302	11.302	11.302
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	140.954	100.022	100.022	100.852
EBITDA	230.781	366.078	371.078	375.348
AMMORTAMENTI	112.971	113.250	113.250	113.250
ONERI FINANZIARI	1.169	1.000	1.000	950
RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	116.640	251.828	256.828	261.148

CARBURANTE	31/12/2019	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
RICAVI	72.413	76.500	76.500	77.400
CONSUMO MATERIALI	68.170	71.000	71.000	72.000
COSTI E SERVIZI PRODUZIONE	-	-	-	-
UTENZE ENEL+GAS+ACQUA	-	-	-	-
COSTI DEL PERSONALE	-	-	-	-
ALTRI COSTI	-	-	-	-
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	68.170	71.000	71.000	72.000
EBITDA	4.243	5.500	5.500	5.400
AMMORTAMENTI	-	-	-	-
ONERI FINANZIARI	-	-	-	-
RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	4.243	5.500	5.500	5.400

OFFICINA CANTIERE	31/12/2019	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
RICAVI	90.275	91.100	91.100	92.200
CONSUMO MATERIALI	40.856	43.000	44.000	46.000
COSTI E SERVIZI PRODUZIONE	-	-	-	-
UTENZE ENEL+GAS+ACQUA	-	-	-	-
COSTI DEL PERSONALE	85.700	85.620	85.620	86.640
ALTRI COSTI	-	-	-	-
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	126.556	128.620	129.620	132.640
EBITDA	- 36.281	- 37.520	- 38.520	- 40.440
AMMORTAMENTI	-	-	-	-
ONERI FINANZIARI	-	-	-	-
RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	- 36.281	- 37.520	- 38.520	- 40.440

I M M O B I L I	31/12/2019	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
RICAVI	269.897	257.900	257.900	260.700
CONSUMO MATERIALI	8.686	6.000	6.000	6.000
COSTI E SERVIZI PRODUZIONE	87.562	42.200	44.300	47.400
UTENZE ENEL+GAS+ACQUA	53.531	75.000	75.000	75.000
COSTI DEL PERSONALE	-	-	-	-
ALTRI COSTI	37.417	29.810	29.810	29.810
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	187.196	153.010	155.110	158.210
EBITDA	82.701	104.890	102.790	102.490
AMMORTAMENTI	115.815	116.500	116.500	99.000
ONERI FINANZIARI	22.743	22.720	21.720	20.680
RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	- 55.857	- 34.330	- 35.430	- 17.190

PARCHEGGIO	31/12/2019	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
RICAVI	82.666	92.100	92.100	93.200
CONSUMO MATERIALI	-	-	-	-
COSTI E SERVIZI PRODUZIONE	-	-	-	-
UTENZE ENEL+GAS+ACQUA	-	-	-	-
COSTI DEL PERSONALE	-	-	-	-
ALTRI COSTI (I.M.U.)	10.888	10.888	10.888	10.888
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	10.888	10.888	10.888	10.888
EBITDA	71.778	81.212	81.212	82.312
AMMORTAMENTI	20.803	21.000	21.000	21.000
ONERI FINANZIARI	1.000	-	-	-
RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	49.975	60.212	60.212	61.312

COMPARTO SPORTIVO	31/12/2019	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
RICAVI	43.828	42.700	42.700	43.700
CONSUMO MATERIALI	-	-	-	-
COSTI E SERVIZI PRODUZIONE	26.861	26.800	26.800	26.800
UTENZE ENEL+GAS+ACQUA	-	-	-	-
COSTI DEL PERSONALE	-	-	-	-
ALTRI COSTI	-	-	-	-
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	26.861	26.800	26.800	26.800
EBITDA	16.966	15.900	15.900	16.900
AMMORTAMENTI	15.550	15.600	15.600	15.600
ONERI FINANZIARI	2.048	1.820	1.820	1.730
RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	- 632	- 1.520	- 1.520	- 430

SPESE GENERALI	31/12/2019	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
RICAVI	43.838	-	-	-
CONSUMO MATERIALI	3.071	2.000	2.000	2.000
COSTI E SERVIZI PRODUZIONE	99.993	80.600	80.600	80.900
UTENZE ENEL+GAS+ACQUA	-	-	-	-
COSTI DEL PERSONALE	92.087	93.200	93.200	94.300
ALTRI COSTI	14.536	30.850	30.850	30.850
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	209.687	206.650	206.650	208.050
EBITDA	- 165.849	- 206.650	- 206.650	- 208.050
AMMORTAMENTI	7.680	6.900	6.900	3.400
ONERI FINANZIARI	11.259	10.080	8.580	6.980
RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	- 184.788	- 223.630	- 222.130	- 218.430

RIEPILOGO GENERALE	31/12/2019	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
RICAVI	1.467.655	1.558.200	1.585.600	1.620.400
CONSUMO MATERIALI	159.347	154.100	155.100	158.200
COSTI E SERVIZI PRODUZIONE	304.620	239.800	241.900	245.500
UTENZE ENEL+GAS+ACQUA	171.721	241.100	241.100	241.200
COSTI DEL PERSONALE	604.975	550.800	551.500	564.500
ALTRI COSTI (compreso IMU-TARI)	95.559	82.850	82.850	82.850
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	1.336.222	1.268.650	1.272.450	1.292.250
EBITDA	131.433	289.550	313.150	328.150
AMMORTAMENTI	350.802	316.250	316.250	292.750
ONERI FINANZIARI	40.537	37.700	35.200	32.320
RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	- 259.906	- 64.400	- 38.300	3.080

FONTI DI FINANZIAMENTO	31/12/2019	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
AMMORTAMENTI	350.802	316.250	316.250	292.750
ACCANTONAMENTO TFR	10.442	24.000	24.000	24.000
RISCONTO INCASSI BIBLIOTECA	40.000	40.000	40.000	40.000
RISCONTO CONTRIBUTI BIBLIOTECA ECC.	- 24.000	- 24.000	- 24.000	- 24.000
AUTOFINANZIAMENTO	377.244	356.250	356.250	332.750
RIMBORSO MUTUI	- 246.528	- 244.000	- 260.000	- 266.000
RATEIZZAZIONI ACCERTAMENTI	- 26.800	- 20.000	- 20.000	- 20.000
DISPONIBILITA' RESIDUA	103.916	92.250	76.250	46.750
ASSORBIMENTO PERDITE	- 259.906	- 64.400	- 38.300	3.080
DECREMENTO O INCREMENTO LIQUIDITA'	- 155.990	27.850	37.950	49.830
			115.630	

(7) Appendice 1

In questa appendice sono state riportate a puro titolo di pro-memoria strategico, una serie di azioni possibili da analizzare e definire in maggior dettaglio, per una possibile implementazione negli anni futuri. La lista seguente è frutto di molteplici conversazioni tenute dal CDA con il Comune di Lovere, con la Comunità Montana, varie presentazioni ed altro. Si elencano quindi le possibili miglie e possibilità che potrebbero aiutare ad espandere e consolidare i risultati dell'ORA Srl nonché il miglioramento di immagine e la maggiore frequentazione dell'area portuale.

Opportunità migliorative per il comparto PORTO

- Saturazione posti barca in acqua e terra- Massimizzazione spazi disponibili, messa a profitto della lista d'attesa attualmente inevasa
- Possibilità reintegrazione pontile "fantasma" originariamente eliminato dal progetto del porto. Incremento ormeggi di circa n.50). Sfruttamento ottimale degli spazi, eliminazione barche di armatori morosi o abbandonate.
- Miglioramento del rapporto con gli utenti tramite sistemi informativi aggiornati e maggiore interazione
- Implementazione di ulteriori adeguamenti tariffari mantenendosi sempre concorrenziali in termini di prezzi e servizi offerti rispetto a quelli della concorrenza (stallie e cantieristica) sul Sebino
- Possibilità di espansione dell'area di rimessaggio scoperto nella zona adiacente.
- Possibilità di ampliamento del porto mediante acquisizione di penisola demaniale e collocazione di nuovo pontile frangiflutti. Incremento degli ormeggi di circa 80 unità.
- Possibilità/incremento attività di affitto imbarcazioni e biciclette
- Possibilità di incrementare il fatturato della cantieristica e la competenza degli addetti
- Possibilità di incrementare area di cantieristica
- Adeguamento tariffe della cantieristica agli standard del lago
- Formazione professionale personale officina. Corsi di aggiornamento
- Possibilità di mettere a disposizione il servizio di cantieristica ad altre realtà portuali dell'alto lago
- Possibilità affido in gestione a terzi del cantiere (affitto ramo d'azienda)

Opportunità migliorative per il comparto SPORTIVO

- Maggiore visibilità delle Piscine grazie al risultato degli atleti ed alla figura di Giorgio Lamberti e/o altri
- Miglioramento del sistema automatizzato di gestione.
- Coinvolgimento atleti olimpionici paraolimpici (corsi, allenamenti)
- Organizzazione trofeo annuale da parte di GAM TEAM
- Apertura della società per attività aggreganti
- Creazione di nuova coscienza imprenditoriale che permetta di ampliare gli orizzonti della semplice società sportiva e generare sistemi di autofinanziamento atti a sostenere l'attività
- Favorire la crescita di appartenenza ad una realtà unica ed esclusiva dotata di diverse opportunità dedicate allo sport ed al tempo libero da parte degli atleti delle varie discipline e dei loro familiari con vantaggio di ottenere condizioni economiche migliori di accesso ai vari settori sportivi; una sorta di grande Circolo sportivo sul modello di quelli presenti nelle grandi città.
- Differenziazione di uno dei due campi da tennis in 1 o 2 campi da paddle.
- Creazione di corsi multi-sport con le associazioni sportive per offrire servizi esclusivi

- Implementare una valutazione economica della attuale convenzione esistente tra l'Ora ed il Comune di Lovere per la gestione delle piscine, con riferimento all'esecuzione delle manutenzioni straordinarie e, in particolare in considerazione del proposto posponimento del conferimento almeno per tutto il periodo di implementazione di questo piano industriale
- Razionalizzazione della relazione con AVAS al fine di annullare i costi indiretti sofferti attualmente da L'ORA e massimizzare la redditività degli spazi in acqua e a terra e, allo stesso tempo, espandere e massimizzare la efficace promozione e pratica della vela intesa sia come diporto che come didattica e agonismo (regate, classi veliche, corsi, etc)

Opportunità migliorative per il comparto immobiliare

- Aumentare collaborazione con biblioteca
- Promuovere l'affitto dei pochi locali ancora vuoti
- Verifica e/o creazione di nuovi spazi da destinare all'affitto

Opportunità per aumento generale di Visibilità – Promozione

- Interattività estesa alle attività sportive
- Utilizzo google maps per qualità immagine del porto
- Liste primarie per motori di ricerca (valutazione costi/benefici)
- Legame stretto con uffici Turistici/IAT
- Affitto di pannelli pubblicitari sulle principali strade di accesso a Lovere (SS.42- Sebina occidentale ed occidentale)
- Pubblicazione informativa del Porto Turistico con una pagina per ogni associazione sportiva e sponsor le attività commerciali
- Dare in gestione la pubblicità all'interno delle Piscine e in spazi esterni ricavandone introiti certi annualmente
- Nuova segnaletica che dal centro di Lovere indichi facilmente come raggiungere il porto

Opportunità migliorative nel settore urbano – Tempo Libero, Viabilità, Immagine, Nuovo PGT

L'area del porto turistico è caratterizzata dalla promiscuità della viabilità comunale con le aree di proprietà de L'Ora srl

- Massimizzare il progetto di riqualificazione della viabilità
- Ridisegnare l'ingresso principale del porto
- Impianto di nuova cartellonistica informativa
- Progetto riqualificazione dell'asse pedonale e dell'illuminazione
- Progetto di riqualificazione dell'aspetto degli edifici delle piscine, palestra e canottieri, oggi notevolmente degradati
- Progetto ciclopedonale
- Progetto di riqualificazione della piazza, utilizzazione per eventi e attività commerciali
- Coinvolgimento delle associazioni sportive al fine di organizzare eventi che attirino persone sul territorio.
- Rivisitazione della vasta area verde tra banchina e via del Cantiere
- Tornei sportivi

