

PORTO PALAU S.R.L.
DOCUMENTO PROGRAMMATICO E PREDITTIVO
1° giugno 2026 – 30 settembre 2027

1. Sintesi Programmatica

Il presente Documento Programmatico e Predittivo definisce il modello operativo, organizzativo ed economico-finanziario della Porto Turistico di Palau S.r.l. per il periodo 1° giugno 2026 – 30 settembre 2027, articolato in due esercizi distinti: l'esercizio 2026 (giugno – dicembre, 7 mesi) e l'esercizio 2027 (gennaio – settembre, 9 mesi).

Le proiezioni economiche e finanziarie contenute nel presente documento sono elaborate sulla base dei dati storici disponibili relativi agli anni precedenti di gestione del porto, integrati con le valutazioni operative della società. In quanto documento predittivo, i valori riportati rappresentano stime programmatiche soggette alle variabili di contesto descritte nella sezione dedicata ai fattori di rischio.

Indicatore chiave	2026 (giu – dic)	2027 (gen – set)
Ricavi da ormeggi e servizi	€ 1.144.433	€ 1.221.605
Costi di gestione	€ 135.042	€ 173.625
Canone all'Amministrazione	€ 650.000	€ 659.750
Costo del personale	€ 345.326	€ 376.529
Risultato operativo (EBIT)	€ 14.065	€ 11.701
Utile netto di esercizio	€ 10.282	€ 8.553

2. Natura Giuridica, Vincoli e Fattori di Rischio

2.1 La società in house providing: caratteristiche e vincoli

La Porto Turistico di Palau S.r.l. opera in regime di in house providing, modello che attribuisce all'Amministrazione comunale il controllo analogo sulla società, assimilabile a quello esercitato sui propri servizi interni. Tale configurazione, pur garantendo stabilità nell'affidamento del servizio, introduce vincoli strutturali che condizionano l'autonomia gestionale e che devono essere considerati nella valutazione della sostenibilità del modello.

In particolare, la società è soggetta ai seguenti vincoli normativi e operativi:

Ambito	Vincolo	Impatto gestionale
Controllo analogo	Delibere e indirizzi del socio unico (Comune di Palau)	Limitazione dell'autonomia decisionale su investimenti, tariffe e organizzazione
Tariffe	Definite o approvate dall'Amministrazione	Impossibilità di adeguare i ricavi in modo autonomo a fronte di variazioni dei costi

Personale	CCNL obbligatorio, procedure di selezione vincolate	Rigidità nelle assunzioni e nella modulazione del costo del lavoro
Canone	Determinato dall'Amministrazione, dovuto per intero	Onere fisso indipendente dall'andamento dei ricavi, con impatto diretto sull'equilibrio economico
Affidamento	Soggetto a verifica e rinnovo da parte del socio	Incertezza sulla continuità oltre il periodo programmato
Rendicontazione	Obbligo di reportistica periodica al soggetto vigilante	Oneri amministrativi aggiuntivi non sempre compensati da risorse dedicate

Oltre ai vincoli propri del modello in house providing, il documento tiene conto di alcuni fattori di rischio che possono incidere sugli obiettivi economici programmati. Il primo elemento riguarda la forte stagionalità dei ricavi, concentrati per oltre l'86% nei mesi di luglio e agosto. Eventi meteorologici sfavorevoli, modifiche regolamentari o una riduzione della domanda nautica in alta stagione potrebbero quindi incidere in modo significativo sull'equilibrio economico della gestione. Ulteriore profilo di attenzione è rappresentato dal canone dovuto all'Amministrazione, pari a € 650.000 nel 2026, con un'incidenza del 56,8% sui ricavi attesi. Trattandosi di una componente fissa, esso costituisce uno dei principali fattori di pressione sul margine operativo. La società risulta inoltre condizionata dagli indirizzi del socio unico, in particolare per quanto riguarda tariffe, servizi offerti e condizioni dell'affidamento, secondo la natura strumentale propria del modello in house. Permangono infine vincoli nella gestione del personale e una limitata patrimonializzazione iniziale, con capitale sociale pari a € 50.000 e assenza di riserve pregresse. Tali elementi richiedono un monitoraggio costante dell'andamento gestionale e l'eventuale adozione tempestiva di misure correttive.

3. Il Servizio Affidato e la Struttura Portuale

3.1 Oggetto dell'affidamento

La Porto Turistico di Palau S.r.l. è affidataria della gestione del porto turistico del Comune di Palau, con riferimento al servizio di ormeggio di imbarcazioni da diporto e ai servizi portuali connessi. Le attività comprendono la gestione delle operazioni di ormeggio e disormeggio, il presidio continuo durante i periodi operativi, la manutenzione ordinaria delle strutture, la riscossione delle tariffe di ormeggio con tracciabilità integrale su conti correnti dedicati, la gestione della sicurezza portuale e dei flussi nautici, nonché i servizi di pulizia e decoro delle aree portuali.

Le tariffe applicate sono quelle deliberate dall'Amministrazione comunale. Gli incassi avvengono contestualmente alla prestazione del servizio, senza dilazione di pagamento, il che consente una gestione della liquidità operativa più efficiente rispetto a contesti con crediti commerciali aperti.

3.2 Posti barca, ormeggi e struttura dei ricavi

I ricavi sono stime predittive elaborate a partire dai dati storici registrati negli anni precedenti di gestione del porto. Le proiezioni non incorporano ipotesi di crescita strutturale della domanda, ma si basano su una stima conservativa della continuità dei flussi nautici storicamente osservati.

Tipologia	Area	Periodo	Tariffa €/mq/g	Mq stimati	Ricavi stimati
Pontili e banchine	Banchine/Pontili	Bassa stagione (nov–apr)	€ 0,08	400.000	€ 32.000
Pontili e banchine	Banchine/Pontili	Media stagione (mag, giu, set, ott)	€ 0,08	600.000	€ 48.000
Pontili e banchine	Banchine/Pontili	Alta stagione (lug–ago)	€ 1,98	520.000	€ 1.029.600
Boe	Boe	Media stagione (mag, giu, set, ott)	€ 0,40	20.000	€ 8.000
Boe	Boe	Alta stagione (lug–ago)	€ 0,90	30.000	€ 27.000
Altri ricavi	Servizi vari	Tutto l'anno	—	—	€ 50.000
TOTALE RICAVI ANNUI BASE					€ 1.194.600

Per l'esercizio 2027 si applica un incremento del 5% rispetto ai valori base, in linea con le tendenze di crescita del traffico nautico registrate nel bacino del Mediterraneo settentrionale negli anni più recenti.

4. Piano Organizzativo e Risorse Umane

Figura professionale	Periodo	UL	Ore periodo	Livello	Costo diretto
Direttore	Gen – Dic	1	1.872,00	Quadro A	€ 44.396
Impiegato amministrativo	Gen – Dic	1	1.872,00	Impiegato 2°	€ 33.849
Nostromi / Responsabili operativi	Gen – Dic	2	3.744,00	5° livello	€ 85.410
Ormeggiatori stagionali 2026	Giu – Ott	13	11.692,20	3° livello	€ 206.393
Ormeggiatori stagionali 2027	Mag – Set	13	11.692,20	3° livello	€ 206.393
TOTALE organico		17			€ 370.048
Costo operativo reale (+14,4%)					€ 423.335

5. Costi di Gestione

I costi di gestione ammontano a € 241.500 annui e comprendono la totalità dei costi diretti operativi e delle spese amministrative necessarie per il funzionamento della società. La ripartizione ai periodi di riferimento è effettuata in proporzione ai mesi effettivi (7/12 per il 2026, 9/12 per il 2027).

Voce di costo	Annuo (€)	2026 – 7 mesi	2027 – 9 mesi
Manutenzione ordinaria	€ 5.000	€ 2.917	€ 3.750

Spese funzionamento settore porto	€ 30.000	€ 17.500	€ 22.500
Spese di manutenzione subacquee	€ 16.000	€ 9.333	€ 12.000
Spese di acquisto carburante	€ 2.500	€ 1.458	€ 1.875
Consumi idrici	€ 25.000	€ 14.583	€ 18.750
Canone ponte radio	€ 1.000	€ 583	€ 750
Spese servizi telefonici	€ 2.500	€ 1.458	€ 1.875
Spese beni in leasing	€ 1.000	€ 583	€ 750
Manutenzione straordinaria	€ 10.000	€ 5.833	€ 7.500
Vigilanza	€ 15.000	€ 8.750	€ 11.250
Amministrazione generale	€ 55.000	€ 32.083	€ 41.250
Collegio sindacale	€ 15.000	€ 8.750	€ 11.250
Revisore	€ 8.000	€ 4.667	€ 6.000
Consulente del lavoro	€ 7.500	€ 4.375	€ 5.625
Consulente fiscale e bilanci	€ 10.000	€ 5.833	€ 7.500
Consulenza strategica	€ 5.000	€ 2.917	€ 3.750
Altre consulenze (DPO, legali, ecc.)	€ 8.000	€ 4.667	€ 6.000
Costi tecnologici	€ 5.000	€ 2.917	€ 3.750
Altri costi	€ 20.000	€ 11.667	€ 15.000
TOTALE	€ 241.500	€ 140.875	€ 181.125

6. Piano Economico-Finanziario Predittivo

6.1 Conto Economico previsionale

CONTO ECONOMICO (€)	2026 (giu – dic)	2027 (gen – set)
A. VALORE DELLA PRODUZIONE		
A.1 Ricavi da ormeggi e servizi vari	€ 1.144.433	€ 1.221.605
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	€ 1.144.433	€ 1.221.605
B. COSTI DELLA PRODUZIONE		
B.1 Costi di gestione (servizi e materie prime)	€ 135.042	€ 173.625
B.2 Canone corrisposto all'Amministrazione	€ 650.000	€ 659.750
B.9 Totale costi del personale (17 UL)	€ 345.326	€ 376.529
di cui: Dir + Amm + Nostromi (prop. mesi)	€ 109.212	€ 140.416
di cui: Ormeggiatori stagionali 13 × 5 mesi	€ 236.113	€ 236.113
B.10 Ammortamenti e svalutazioni	€ 0	€ 0

TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	€ 1.130.368	€ 1.209.904
RISULTATO OPERATIVO (EBIT) A – B	€ 14.065	€ 11.701
Proventi e oneri finanziari	€ 0	€ 0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€ 14.065	€ 11.701
Imposte (IRES 24% + IRAP 2,9% $\approx$ 26,9%)	€ 3783	€ 3148
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	€ 10.282	€ 8553

I ricavi dell'esercizio 2026 riflettono 7 mesi di attività (giugno – dicembre), includendo la stagione estiva completa (luglio – agosto). I ricavi dell'esercizio 2027 coprono 9 mesi (gennaio – settembre), con l'intera stagione estiva e un incremento del 5% rispetto ai valori storici di riferimento. Il canone è corrisposto per intero in entrambi gli esercizi, indipendentemente dalla durata del periodo gestito.

6.2 Stato Patrimoniale previsionale

STATO PATRIMONIALE (€)	31/12/2026	30/09/2027
ATTIVO		
C. ATTIVO CIRCOLANTE		
C.III Disponibilità liquide	€ 122.440	€ 152.008
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	€ 122.440	€ 152.008
TOTALE ATTIVO	€ 122.440	€ 152.008
PASSIVO E NETTO		
A. PATRIMONIO NETTO		
A.I Capitale sociale	€ 50.000	€ 50.000
A.VIII Utile esercizi precedenti	€ 0	€ 10.282
A.IX Utile esercizio corrente	€ 10.282	€ 8553
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	€ 60.282	€ 68.835
C. FONDO TFR		
Fondo TFR	€ 19.856	€ 41.506
D. DEBITI		
D.7 Debiti verso fornitori (entro 12 mesi)	€ 28.519	€ 28.519
D.12 Debiti tributari (entro 12 mesi)	€ 3783	€ 3148
D.14 Altri debiti (entro 12 mesi)	€ 10.000	€ 10.000
TOTALE DEBITI (D)	€ 42.302	€ 41.667
TOTALE PASSIVO E NETTO	€ 122.440	€ 152.008

6.3 Rendiconto Finanziario

RENDICONTO FINANZIARIO (€)	2026 (giu – dic)	2027 (gen – set)
AREA OPERATIVA		
Utile (perdita) di esercizio	€ 10.282	€ 8553
+ Variazione fondo TFR	€ 19.856	€ 21.650
AUTOFINANZIAMENTO OPERATIVO LORDO	€ 30.138	€ 30.203
+ Variazione debiti verso fornitori	€ 28.519	€ 0
+ Variazione debiti tributari	€ 3783	€ -635
+ Variazione altri debiti	€ 10.000	€ 0
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO (FCOC)	€ 72.440	€ 29.568
AREA DEGLI INVESTIMENTI		
Acquisto/vendita immobilizzazioni	€ 0	€ 0
FLUSSO DA INVESTIMENTI	€ 0	€ 0
AREA FINANZIARIA		
+ Aumento di capitale sociale	€ 50.000	€ 0
FLUSSO DA ATT. FINANZIARIE	€ 50.000	€ 0
VAR. NETTA DISPONIBILITÀ LIQUIDE	€ 122.440	€ 29.568
Disponibilità liquide inizio periodo	€ 0	€ 122.440
DISPONIBILITÀ LIQUIDE FINE PERIODO	€ 122.440	€ 152.008

7. Indicatori di Sostenibilità

Indicatore	2026	2027	Soglia / Benchmark
Redditività			
ROE – Return on Equity	17.1%	12.4%	> 5%
ROI – Return on Investment	11.5%	7.7%	> 5%
ROS – Return on Sales	1.2%	1.0%	> 5%
Margine netto	0.9%	0.7%	> 3%
Liquidità e solidità			
Current ratio (liq. / debiti a breve)	2.89	3.65	> 1,0
Autonomia finanziaria	49.2%	45.3%	> 30%
Cassa e copertura			
FCOC (flusso cassa operativo)	€ 72.440	€ 29.568	> 0
Margine di sicurezza operativo	€ 14.065	€ 11.701	> 0

8. Analisi di Sensitività

L'analisi verifica la tenuta del modello al variare dei ricavi, mantenendo costanti i costi. La variabile critica è rappresentata dall'andamento dell'alta stagione (luglio – agosto), che genera oltre l'86% dei ricavi annui. Lo scenario di riduzione dell'8% corrisponde a circa 100.000 euro di minori ricavi rispetto alla base storica, soglia oltre la quale l'equilibrio economico può risultare compromesso.

Scenario	Ricavi 2026	EBIT 2026	Ricavi 2027	EBIT 2027
Base (dati storici)	€ 1.144.433	€ 14.065	€ 1.221.605	€ 11.701
Scenario -3%	€ 1.110.100	€ -20.268	€ 1.184.957	€ -24.947
Scenario -5%	€ 1.087.211	€ -43.157	€ 1.160.525	€ -49.379
Scenario -8%	€ 1.052.878	€ -77.490	€ 1.123.877	€ -86.027

Palau, li 11.05.2026

L'Amministratore Unico

Avv. Roberta Campesi

