

Descrizione	31/12/2008
Capitale	€. 110.000
Riserva legale	€. 8.388
Riserva disponibile	€. 26.671
Riserva da arrotondamento all'unità di Euro	- €. 1
Riserva Conto Futuro Aumento Capitale Sociale	€. 940.000
Utile dell'esercizio	<u>€. 19.166</u>
<b>Totale</b>	<b>€. 1.104.224</b>

Nel corso dell'esercizio 2008 sono intervenute le seguenti movimentazioni nelle voci di patrimonio netto:

Patrimonio netto	31/12/2007	Variaz. +	variaz. -	31/12/2008
Capitale sociale	110.000	0	0	110.000
Riserva Legale	6.984	1.404	0	8.388
Altre Riseve:				
- Ris. Disponibile	0	26.671		26.671
- Ris. c/aumento capitale sociale	940.000	0	0	940.000
- Ris. Arrotond. all'unità di Euro	0	0	1	-1
Utile (perdita) esercizio portato a nuovo	0	0	0	0
Utile (perdita) esercizio	28.075	19.166	28.075	19.166
<b>Totali</b>	<b>1.085.059</b>	<b>47.241</b>	<b>28.076</b>	<b>1.104.224</b>

Le variazioni intervenute nelle voci di patrimonio netto rispetto ai valori risultanti nell'esercizio precedente si riferiscono all'incremento di Euro 1.404 della Riserva Legale a seguito dell'accantonamento di una parte di utile conseguito nell'esercizio precedente ed all'incremento di Euro 26.671 della Riserva Disponibile a seguito dell'accantonamento di della restante parte di utile conseguito nell'esercizio precedente

Con riferimento a quanto richiesto dall'art. 2427 punto 7-bis) del Codice Civile, che prevede l'indicazione analitica delle voci di patrimonio netto, con specificazione in appositi prospetti della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione in precedenti esercizi, si fa rinvio all'allegato n. 3.

**B) FONDI PER RISCHI ED ONERI (Euro 0)**

Nel corso dell'esercizio non sono stati accantonati fondi per rischi ed oneri.

**C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO (Euro 2.869)**

Il fondo di fine rapporto di lavoro subordinato è stato calcolato in conformità all'art. 2120 del Codice Civile ed ai contratti collettivi di lavoro.

L'importo accantonato corrisponde a quanto dovuto a ciascun dipendente se il rapporto fosse cessato al 31/12/2008.

Nel corso del 2008 il fondo TFR ha subito la seguente evoluzione:

consistenza al 01/01/2008		€.	2.666
- decrementi ed indennità liquidate	(-)	€.	2.537
- incrementi ed accantonamenti effettuati al 31/12/08 al netto dell'imposta sostitutiva	(+)	€.	<u>2.740</u>
consistenza al 31/12/2008		€.	2.869

**D. 7) Debiti verso fornitori (esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 439.716)**

I debiti verso fornitori, tutti con scadenza entro l'esercizio successivo, risultano così costituiti:

Debiti verso fornitori		
	2008	2007
fornitori	101.485	138.910
fatture da ricevere	338.231	50.706
<b>Totale</b>	<b>439.716</b>	<b>189.616</b>

**D. 11) Debiti v/controllanti (esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 0)**

A bilancio non risultano iscritti debiti v/controllanti.

**D. 12) Debiti tributari (esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 43.178)**

I debiti tributari, tutti con scadenza entro l'esercizio successivo, risultano così costituiti:

<b>Debiti tributari</b>		
	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Iva c/Erario	6.546	0
Erario c/ritenute passive compensi	260	5.140
Erario c/ritenute passive su retribuzioni	631	1.170
Irpef 11% su TFR	8	0
Ires corrente	28.389	37.294
Irap corrente	7.344	4.017
<b>Totale</b>	<b>43.178</b>	<b>47.621</b>

**D. 13) Debiti v/istituti previdenziali e di sicurezza sociale (esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 836)**

I debiti v/istituti previdenziali e di sicurezza sociale, tutti con scadenza entro l'esercizio successivo, risultano così costituiti:

<b>Debiti v/istituti previdenziali e di sicurezza sociale</b>		
	<b>2008</b>	<b>2007</b>
debiti v/Inps	518	976
debiti v/Inail	140	516
contributi sindacali dipendenti	64	0
debiti v/Inps su compensi collaboratori	114	1.926
<b>Totale</b>	<b>836</b>	<b>3.418</b>

**D. 14) Altri debiti (esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 4.780)**

I debiti diversi, tutti con scadenza entro l'esercizio successivo, risultano così costituiti:

<b>Altri debiti</b>		
	<b>2008</b>	<b>2007</b>
debiti v/dipendenti per retribuzioni	1.269	2.393
debiti vari	3.493	814
oneri bancari da liquidare	18	18
<b>Totale</b>	<b>4.780</b>	<b>3.225</b>

**E) RATEI E RISCOINTI PASSIVI (Euro 9.169)**

I ratei passivi si riferiscono prevalentemente ad un premio assicurativo da pagare

nel 2009 ed al valore delle quattordicesime, ferie e permessi dei dipendenti maturati e non ancora fruiti alla data di chiusura dell'esercizio

**Altre informazioni:**

In conformità all'art. 2497-bis del Codice Civile si riporta un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio (31/12/2007) dell'Autorità Portuale di Ancona, la quale esercita sulla Società Holding Porto Ancona Srl attività di direzione e coordinamento.

<b>Bilancio al 31/12/2007</b>		
<b>STATO PATRIMONIALE</b>	<b>ATTIVO</b>	<b>PASSIVO</b>
A) Cred. Vs soci per vers.ancora dovuti	0,00	
B) Immobilizzazioni	€ 151.087.900,33	
<i>I. Immobilizzazioni immateriali</i>	€ 1.577.014,25	
<i>II. Immobilizzazioni materiali</i>	€ 148.460.886,08	
<i>III. Immobilizzazioni finanziarie</i>	€ 1.050.000,00	
C) Attivo Circolante	€ 153.719.763,70	
<i>II. Crediti e residui attivi</i>	€ 111.029.311,99	
<i>III. Disponibilità liquide</i>	€ 42.690.451,71	
D) Ratei e risconti	€ 61.539,32	
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>€ 304.869.203,35</b>	
A) Patrimonio Netto		€ 28.180.857,42
- Capitale Sociale		€ 145.177,63
- Riserve		€ 20.923.716,55
- Utile (perdita) d'esercizio		€ 7.111.963,24
B) Fondo per rischi e oneri		€ 8.976,77
C) Trattamento di fine rapporto		€ 810.271,21
D) Debiti		€ 128.261.233,75
E) Ratei e risconti		€ 147.607.864,20
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>€ 304.869.203,35</b>

  

<b>CONTO ECONOMICO</b>	
A) Entrate correnti	€ 13.144.508,36
B) Spese correnti	€ 5.008.840,11
AVANZO FINANZIARIO (A-B)	€ 8.135.668,25
C) Ammortamenti e svalutazioni	€ 3.163.028,64
D) Proventi ed oneri straordinari	€ 2.354.434,21
E) Rettifiche di valore	€ 28.781,67
<b>Utile (perd.) dell'es. prima delle imp.</b>	<b>€ 7.355.855,49</b>
<b>(A - B - C +/-D +/-E)</b>	
Imposte sul reddito dell'esercizio	€ 243.892,25
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>€ 7.111.963,24</b>

**CONTO ECONOMICO**

La classificazione dei costi e dei ricavi è stata effettuata tenendo conto di quanto

enunciato nel documento interpretativo del principio contabile n. 12 emanato dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri.

#### **A. VALORE DELLA PRODUZIONE**

Il valore della produzione al 31/12/2008 è pari ad Euro 1.179.188 e risulta essere costituito nel seguente modo:

Ripartizione della voce A. 1 del Conto Economico: Ricavi delle vendite e delle prestazioni al netto di abbuoni e sconti

<b>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>			
	<b>Anno 2008</b>	<b>Anno 2007</b>	<b>Variaz.</b>
Proventi per la fruizione di immobili in concessione	1.166.674	1.140.455	26.219
<b>Totale</b>	<b>1.166.674</b>	<b>1.140.455</b>	<b>26.219</b>

Ripartizione della voce A. 5 del Conto Economico: Altri ricavi e proventi

<b>Altri ricavi e proventi</b>			
	<b>Anno 2008</b>	<b>Anno 2007</b>	<b>Variaz.</b>
altri proventi	31	42	-11
abbuoni e arrotondamenti	-17	-11	-6
rimborsi spese	12.500	0	12.500
rimborsi assicurativi	0	47.749	-47.749
<b>Totale</b>	<b>12.514</b>	<b>47.780</b>	<b>-35.266</b>

#### **B. COSTI DELLA PRODUZIONE**

##### **B. 6. Costi per materie prime, suss., di consumo e merci**

I costi per materie prime, suss., di consumo e merci sono pari ad Euro 768. Il dettaglio di tali costi è il seguente:

<b>Costi per materie prime, suss., di consumo e merci</b>			
	<b>Anno 2008</b>	<b>Anno 2007</b>	<b>Variaz.</b>
materiale di consumo	768	0	768
<b>Totale</b>	<b>768</b>	<b>0</b>	<b>768</b>

##### **B. 7. Costi per servizi**

I costi per servizi sono pari ad Euro 725.049. Il dettaglio dei costi per servizi è il seguente:

<b>Costi per servizi</b>			
	<b>Anno 2008</b>	<b>Anno 2007</b>	<b>Variaz.</b>
acqua	2.151	0	2.151
manutenz.e rip.ordinarie beni in prop.	0	300	-300
manutenz.e rip.ordinarie beni di terzi	514.050	202.893	311.157
prestaz. Coll. A progetto	32.203	18.318	13.885
prestazioni di servizi	3.643	605	3.038
inps ns carico gest. Separata	3.915	1.950	1.965
telefono	813	323	490
canone abbonamento servizi	251	0	251
rimborso spese	243	0	243
energia elettrica	1.041	0	1.041
smaltim. Rifiuti	0	3.783	-3.783
postali	59	46	13
viaggi e trasferte	230	0	230
elaborazione dati	3.390	2.400	990
assicurazioni non obbligatorie	7.679	0	7.679
diritti vari	0	1.542	-1.542
elaborazione paghe	1.725	1.645	80
compensi a professionisti	139.386	51.682	87.704
Spese legali	14.618	0	14.618
Oneri bancari	78	176	-98
Abbuoni attivi	-426	-6	-420
Rimborsi premi assicurativi	0	8.250	-8.250
<b>TOTALE</b>	<b>725.049</b>	<b>293.907</b>	<b>431.142</b>

#### ***B. 8. Costi per godimenti beni di terzi***

Il costo per il godimento di beni di terzi è pari a complessivi Euro 248.302 e rappresenta prevalentemente il corrispettivo dovuto all'Autorità Portuale di Ancona per l'utilizzo e la gestione dell'ex comprensorio industriale Tubimar per complessivi mq. 100.489 e per la gestione del parcheggio nella zona Mandracchio del Porto di Ancona.

#### ***B. 10. Ammortamenti e svalutazioni***

##### *a. Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali*

Le immobilizzazioni immateriali sono state ammortizzate sulla base dei principi precedentemente enunciati.

Gli ammortamenti complessivamente stanziati sono pari ad Euro 2.324 e sono relativi ai "costi di impianto ed ampliamento" sostenuti nel 2006.

b. Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono state ammortizzate sulla base dei principi precedentemente enunciati.

Gli ammortamenti complessivamente stanziati sono pari ad Euro 62.343 e sono relativi alla categoria “impianti e macchinari” per Euro 58.474 ed alla categoria “attrezzature ind.li e comm.li” per Euro 3.869.

d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante

L' accantonato al fondo per svalutazioni crediti è pari ad Euro 500.

**B. 14. Oneri diversi di gestione**

Gli oneri diversi di gestione ammontano a complessivi Euro 84.057 e sono costituiti da:

Oneri diversi di gestione			
	Anno 2008	Anno 2007	Variaz.
cancelleria e stampati	12	24	12
Ici	43.369	43.368	1
spese varie	22	0	22
diritti vari	322	0	322
valori bollati	150	266	116
iposte e tasse deducibili	6.054	4.860	1.194
costi non deducibili	162	57	105
spese add. In fattura	844	31	813
perdite su crediti	33.123	0	33.123
<b>TOTALE</b>	<b>84.057</b>	<b>48.605</b>	<b>35.452</b>

**C. PROVENTI ED ONERI FINANZIARI****C. 16. Altri proventi finanziari**d. Proventi diversi dai precedenti

L'importo complessivo di Euro 45.778 si riferisce ad interessi attivi maturati sul saldo attivo del conto corrente bancario della Società.

**C. 17. Interessi e altri oneri finanziari**

L'importo complessivo di Euro 2 si riferisce ad interessi passivi di mora.

**ALTRE INFORMAZIONI**

Le ulteriori informazioni riguardanti il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e raffrontato all'esercizio precedente, come richiesto dal Codice Civile, punto n. 15) dell'art. 2427 del Codice Civile, sono riportate nella seguente tabella:

**NUMERO MEDIO DEI DIPENDENTI**

CATEGORIE DI DIPENDENTI	2008	2007
operai full time	1	2
<b>Totale</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

I compensi ed indennità attribuiti all'Organo Amministrativo, così come richiesto dal punto n. 16) dell'art. 2427 del Codice Civile, sono i seguenti:

	2008	2007
Compensi lordi Amministratori	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Il compenso riconosciuto al soggetto incaricato del controllo contabile è il seguente:

	2008	2007
Compenso lordo del soggetto incaricato del controllo contabile	2.608	641
<b>Totale</b>	<b>2.608</b>	<b>641</b>

**22. IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO**

Le imposte correnti calcolate secondo le aliquote e le norma vigente, in base ad una realistica previsione del reddito imponibile (Ires ed Irap) del periodo d'imposta 2008, sono pari ad Euro 35.733, di cui Euro 28.389 a titolo di Ires ed Euro 7.344 a titolo di Irap.

**Fiscalità differita / anticipata**

Le aliquote applicate per il calcolo del riassorbimento delle imposte anticipate tengono conto delle disposizioni normative attualmente in vigore e sono:

- Ires 27,5%;



- Irap 4,73%.

Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del Codice Civile si allega un apposito prospetto contenente le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata (allegato n. 4).

**Informazioni conclusive**

Il presente bilancio, composto da situazione patrimoniale, conto economico e nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria delle Società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Ancona li, 20 Marzo

Per il Consiglio di Amministrazione:

**Il Presidente Sig. Giovanni Montanari** \_\_\_\_\_



## PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DELLE ALTRE ATTIVITA' E PASSIVITA'

Voce di bilancio	Consistenza iniziale	riclassificaz.	incrementi o decrementi	consistenza finale
<b>ALTRE ATTIVITA'</b>				
<b>A) Crediti verso soci</b>	0		0	0
<b>C) Attivo circolante</b>				
<i>I - Rimanenze</i>				
1) materie prime, suss. e di consumo	0		0	0
2) prodotti in corso di lavoraz.e semil.	0		0	0
3) lavori in corso su ordinazione	0		0	0
4) prodotti finiti e merci	0		0	0
5) acconti	0		0	0
<i>II - Crediti</i>				
1) verso clienti				
* esigibili entro l'esercizio successivo	325.924		-273.291	52.633
* esigibili oltre l'esercizio successivo	0		0	0
4) verso controllanti				
* esigibili entro l'esercizio successivo	47.749		0	47.749
* esigibili oltre l'esercizio successivo	0		0	0
4-bis) crediti tributari:				
* esigibili entro l'esercizio successivo	75.393		-32.377	43.016
* esigibili oltre l'esercizio successivo	0		0	0
4-bis) imposte anticipate				
* esigibili entro l'esercizio successivo	0		0	0
* esigibili oltre l'esercizio successivo	749		2.583	3.332
5) verso altri:				
* esigibili entro l'esercizio successivo	8.892		-54	8.838
* esigibili oltre l'esercizio successivo	0		50	50
<i>III - Attività finanziarie non immobilizzate</i>				
3) altre partecipazioni	0		0	0
5) altri titoli	0		0	0
<i>IV - Disponibilità liquide</i>				
1) depositi bancari e postali	587.386		37.415	624.801
2) Assegni	0		0	0
3) Denaro e valori in cassa	1.401		-503	898
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>86.509</b>		<b>-4.550</b>	<b>81.959</b>

Voce di bilancio	Consistenza iniziale	riclassificaz.	incrementi o decrementi	consistenza finale
<b>ALTRE PASSIVITA'</b>				
<b>D) Debiti</b>				
4) Debiti verso banche				
* esigibili entro l'esercizio successivo	0		0	0
* esigibili oltre l'esercizio successivo	0		0	0
5) Debiti verso altri finanziatori	0		0	0
6) Acconti	0		0	0
7) Debiti verso fornitori				
* esigibili entro l'esercizio successivo	189.616		250.100	439.716
* esigibili oltre l'esercizio successivo	0		0	0
8) Debiti rappresentati da titoli di credito	0		0	0
11) Debiti v/controlanti				
* esigibili entro l'esercizio successivo	515.058		-515.058	0
* esigibili oltre l'esercizio successivo	0		0	0
12) Debiti tributari				
* esigibili entro l'esercizio successivo	47.621		-4.443	43.178
* esigibili oltre l'esercizio successivo	0		0	0
13) Debiti verso Istituti Prev.e Sic. Sociale				
* esigibili entro l'esercizio successivo	3.418		-2.582	836
* esigibili oltre l'esercizio successivo	0		0	0
14) Altri debiti				
* esigibili entro l'esercizio successivo	3.225		1.555	4.780
* esigibili oltre l'esercizio successivo	0		0	0
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>2.499</b>		<b>6.670</b>	<b>9.169</b>

## Movimentazione delle poste di patrimonio netto con evidenza della avvenuta utilizzazione delle riserve:

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve - Riserva disponibile	Altre Riserve - Riserva Arrotondamento Euro	Altre Riserve - Riserva Conto futuro aumento di capitale	Risultato d'esercizio	Totale
2006 <i>Alla chiusura dell'esercizio 2006</i>	110.000	0	0	0	940.000	6.984	1.056.984
Destinazione risultato esercizio 2006 (€. 6.984):							
A riserva legale		6.984					
2007 <i>Alla chiusura dell'esercizio 2007</i>	110.000	6.984	0	0	940.000	28.075	1.085.059
Destinazione risultato esercizio 2007 (€. 28.075):							
A riserva legale		1.404					
A riserva disponibile			26.671				
2008 <i>Alla chiusura dell'esercizio 2008</i>	110.000	8.388	26.671	-1	940.000	19.166	1.104.224

## Origine delle riserve e possibilità di loro utilizzazione e distribuibilità

Natura / Descrizione	IMPORTO	POSSIBILITA' DI UTILIZZAZIONE	QUOTA DISPONIBILE
CAPITALE	110.000		
RISERVE DI CAPITALE	940.000	A	0
RISERVE DI UTILI:			
Altre riserve:			
- Riserva legale	8.388	B	0
- Riserva disponibile	26.671	A,B,C	26.671
RISERVE DA ARROTONDAMENTO ALL'UNITA' DI EURO	0		0
<b>TOTALE RISERVE DISPONIBILI</b>			<b>26.671</b>
QUOTA NON DISTRIBUIBILE			4.648
RESIDUA QUOTA DISTRIBUIBILE			22.023

Legenda: A per aumento di capitale sociale - B per ripianamento perdite - C per distribuzione ai Soci

Prospetto di cui al punto 14) art.2427: descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione della fiscalità differita attiva e passiva

Descrizione delle differenze temporanee	Imposta IRES Anticipata al 31/12/07			Riassorbimenti anno 2008			Incrementi anno 2008			Imposta IRES anticipata 2008		
	Imponibile	Aliquota	Imposta (a)	Imponibile	Aliquota	Imposta (b)	Imponibile	Aliquota	Imposta (d)	Imponibile	Aliquota	Imposta (a b+c)
<b>Differenze deducibili</b>												
Amm.to Non Ded.	2.324	27,5%	639	-	27,5%	0	-	27,5%	0	2.324	27,5%	639
Amm.to Non Ded.		27,5%	0		27,5%	0	8.016	27,5%	2.204	8016	27,5%	2.204
		27,5%	0		27,5%	0		27,5%	0	0	27,5%	0
		27,5%	0		27,5%	0		27,5%	0	0	27,5%	0
<b>Totale IRES</b>	<b>2.324</b>		<b>639</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>8.016</b>		<b>2.204</b>	<b>10.340</b>		<b>2.844</b>
	Imposta IRAP Anticipata al 31/12/07			Riassorbimenti anno 2008			Incrementi anno 2008			Imposta IRAP anticipata 2008		
<b>Differenze deducibili</b>												
Amm.to Non Ded.	2.324	4,73%	110	-	4,73%	0	-	4,73%	-	2324	4,73%	110
Amm.to Non Ded.		4,73%	0		4,73%	0	8.016	4,73%	379	8016	4,73%	379
		4,73%	0		4,73%	0		4,73%	0	0	4,73%	0
		4,73%	0		4,73%	0		4,73%	0	0	4,73%	0
<b>Totale IRAP</b>	<b>2.324</b>		<b>110</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>8.016</b>		<b>379</b>	<b>10.340</b>		<b>489</b>
	Imposta IRES differita al 31/12/07			Riassorbimenti anno 2008			Incrementi anno 2008			Imposta IRES differita 2008		
<b>Differenze imponibili</b>												
		27,5%	0		27,5%	0		27,5%	0	0	27,5%	0
		27,5%	0		27,5%	0		27,5%	0	0	27,5%	0
		27,5%	0		27,5%	0		27,5%	0	0	27,5%	0
<b>Totale IRES</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
	Imposta IRAP differita al 31/12/07			Riassorbimenti anno 2008			Incrementi anno 2008			Imposta IRAP differita 2008		
<b>Differenze imponibili</b>												
		4,73%	0		4,73%	0		4,73%	0	0	4,73%	0
		4,73%	0		4,73%	0		4,73%	0	0	4,73%	0
		4,73%	0		4,73%	0		4,73%	0	0	4,73%	0
<b>Totale IRAP</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>

**RELAZIONE SULLA GESTIONE****AL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO IL 31/12/2008**

Signori Soci,

il bilancio che sottoponiamo al Vostro esame ed alla Vostra approvazione si riferisce all'esercizio 2008 ed evidenzia un utile di €. 19.166, al netto della iscrizione di imposte correnti di €. 35.733, della iscrizione di imposte anticipate attive di €. 2.584 e degli ammortamenti ed accantonamenti per complessivi €. 65.167.

**Situazione della società ed andamento della gestione**

Nel corso dell'esercizio 2008 la Società ha fatto registrare una diminuzione del risultato economico passando da un utile netto di €. 28.075 conseguito nell'esercizio 2007 ad un utile netto di €. 19.166, con una variazione negativa pari ad €. 8.909.

Il motivo di tale diminuzione è rappresentato dal notevole incremento degli interventi manutentivi operati dalla società per lo svolgimento della propria attività caratteristica riferita alla gestione di gran parte dell'area e degli immobili in area SAPE (ex Tubimar) siti nel Porto di

Ancona, acquisiti in concessione con decorrenza dal 01/01/2007, ed alla realizzazione del parcheggio nell'area "Mandracchio" avuto in concessione dal 01/01/2008.

I fatti gestionali dell'esercizio 2008 hanno generato prevalentemente componenti positivi e negativi di reddito di natura caratteristica, rappresentati principalmente dai ricavi conseguiti dall'affidamento a terzi delle aree ed immobili detenute in concessione pari ad €.1.166.674, (contro €. 1.140.455 conseguiti nell'esercizio 2007), dai costi rappresentati dal canone di concessione pari ad €. 233.283, (contro €. 734.290 sostenuti nell'esercizio 2007), dai costi per la manutenzione e ristrutturazione ordinaria dei medesimi beni pari ad €. 514.050, (contro €. 202.893 sostenuti nell'esercizio 2007) e dalle relative spese tecniche pari ad €.128.458 (contro €. 44.174 dell'esercizio 2007).

Per quanto riguarda la dinamica dei costi dei fattori della produzione che hanno concorso al processo produttivo Vi segnaliamo quanto segue:

- i costi per l'acquisto di servizi sono pari ad €. 725.049 contro €. 293.907 dell'esercizio precedente: tale incremento è ascrivibile prevalentemente alle spese sostenute per le manutenzioni e riparazioni ordinarie e relative spese tecniche;
- i costi per il godimento di beni di terzi sono pari ad €. 248.302 : detto importo rappresenta prevalentemente il canone di concessione dovuto all'Autorità Portuale di Ancona inerente alla gestione dell'area e degli immobili facenti parte il complesso SAPE (ex Tubimar) siti nel Porto di Ancona ed il canone di concessione dovuto all'Autorità Portuale di Ancona inerente alla gestione del parcheggio nella zona Mandracchio del medesimo Porto.

Nell'esercizio precedente sono stati sostenuti costi di tale natura per €. 734.290 in coerenza con gli investimenti e gli interventi manutentivi operati dalla Società nel corso del 2007. Infatti, il canone di concessione che la Società Holding Porto Ancona Srl è tenuta a pagare