



**BILANCIO D' ESERCIZIO
E NOTA INTEGRATIVA
2023**

Marzo 2024

INDICE

•	BILANCIO DELL'ESERCIZIO 2023 (in formato Xbrl – valori in €)	pag. 3
•	NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO 2023 (ai sensi artt. 2423 e 2427 C.C.)	pag. 5
•	RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	pag. 42
•	GRAFICO RICAVI, COSTI E RISULTATI	pag. 56
•	INDICI ANALISI GESTIONE	pag. 58

JESOLO TURISMO SPA**Bilancio di esercizio al 31/12/2023**

Dati anagrafici	
Denominazione	JESOLO TURISMO SPA
Sede	PIAZZA BRESCIA 5 INT.6 30016 JESOLO (VE)
Capitale sociale	1.000.000
Capitale sociale interamente versato	si
Codice CCIAA	VE
Partita IVA	01805470273
Codice fiscale	01805470273
Numero REA	179520
Forma giuridica	Societa' Per Azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte (55.30.00)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	COMUNE DI JESOLO
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	GRUPPO PUBBLICO LOCALE COMUNE DI JESOLO

	31/12/2023	31/12/2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.348.586	2.686.439
7) altre	223.094	412.042
Totale immobilizzazioni immateriali	2.571.680	3.098.481
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	8.783.193	8.711.236
2) impianti e macchinario	10.217	7.538
3) attrezzature industriali e commerciali	755.614	729.061
4) altri beni	1.050.255	1.120.115
5) immobilizzazioni in corso e acconti	522.350	436.257
Totale immobilizzazioni materiali	11.121.629	11.004.207
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate	25.200	
Totale partecipazioni	25.200	
Totale immobilizzazioni finanziarie	25.200	
Totale immobilizzazioni (B)	13.718.509	14.102.688
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	162.532	149.451
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.000	12.000
Totale crediti verso clienti	174.532	161.451
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	322.986	341.151
esigibili oltre l'esercizio successivo	185.719	130.233
Totale crediti tributari	508.705	471.384
5-ter) imposte anticipate	115.293	83.150
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	54.520	170.911
esigibili oltre l'esercizio successivo	300.546	308.859
Totale crediti verso altri	355.066	479.770
Totale crediti	1.153.596	1.195.755
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.996.747	2.572.433
3) danaro e valori in cassa	4.105	3.177
Totale disponibilità liquide	2.000.852	2.575.610
Totale attivo circolante (C)	3.154.448	3.771.365
D) Ratei e risconti	125.822	166.674
Totale attivo	16.998.779	18.040.727
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.000.000	1.000.000
IV - Riserva legale	490.566	422.849
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	3.397.237	2.937.782
Varie altre riserve	230.805	230.803
Totale altre riserve	3.628.042	3.168.585
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.233.821	677.173
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(218.250)	(218.250)
Totale patrimonio netto	6.134.179	5.050.357
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	336.797	330.813

Totale fondi per rischi ed oneri	336.797	330.813
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	88.966	88.249
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.423.356	1.711.784
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.327.126	4.748.796
Totale debiti verso banche	4.750.482	6.460.580
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	626.424	1.163.698
Totale debiti verso fornitori	626.424	1.163.698
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	352.332	347.126
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.227.797	2.580.129
Totale debiti verso controllanti	2.580.129	2.927.255
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	301.873	114.934
Totale debiti tributari	301.873	114.934
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	85.631	89.518
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	85.631	89.518
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.583.186	1.235.915
esigibili oltre l'esercizio successivo		38.690
Totale altri debiti	1.583.186	1.274.605
Totale debiti	9.927.725	12.030.590
E) Ratei e risconti	511.112	540.718
Totale passivo	16.998.779	18.040.727

Varie altre riserve	31/12/2023	31/12/2022
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	
Altre ...	230.804	230.803

	31/12/2023	31/12/2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.203.481	10.959.915
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	114.451	92.358
altri	126.453	256.435
Totale altri ricavi e proventi	240.904	348.793
Totale valore della produzione	12.444.385	11.308.708
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	367.363	323.333
7) per servizi	4.261.580	4.005.964
8) per godimento di beni di terzi	444.591	389.090
9) per il personale		
a) salari e stipendi	2.040.974	1.881.424
b) oneri sociali	840.049	738.090
c) trattamento di fine rapporto	131.490	133.107
e) altri costi	292.899	248.512
Totale costi per il personale	3.305.412	3.001.133
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	535.111	577.945
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	936.747	808.109
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	130.927	

d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		19.470
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.602.785	1.405.525
12) accantonamenti per rischi	209.836	378.891
14) oneri diversi di gestione	240.156	591.889
Totale costi della produzione	10.431.723	10.095.825
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	2.012.662	1.212.883
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	110	434
Totale proventi diversi dai precedenti	110	434
Totale altri proventi finanziari	110	434
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllanti	43.909	49.039
altri	215.869	174.246
Totale interessi e altri oneri finanziari	259.778	223.285
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(259.668)	(222.851)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.752.994	990.032
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	551.316	342.523
imposte differite e anticipate	(32.143)	(29.664)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	519.173	312.859
21) Utile (perdita) dell'esercizio	1.233.821	677.173

	31/12/2023	31/12/2022
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.233.821	677.173
Imposte sul reddito	519.173	312.859
Interessi passivi/(attivi)	259.668	222.851
(Dividendi)		
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	2.012.662	1.212.883
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	209.836	511.998
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.471.858	1.386.055
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	141.352	
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie		
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(252.739)	
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.570.307	1.898.053
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	3.582.969	3.110.936
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(13.081)	27.840
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(537.274)	266.630
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	40.852	71.479
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(29.606)	245.928
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	751.063	(397.157)
Totale variazioni del capitale circolante netto	211.954	214.720
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	3.794.923	3.325.656
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(259.668)	(222.851)
(Imposte sul reddito pagate)	(519.173)	(312.859)

Dividendi incassati		
(Utilizzo dei fondi)	(203.135)	(228.688)
Altri incassi/(pagamenti)		(126.360)
Totale altre rettifiche	(981.976)	(890.758)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.812.947	2.434.898
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.335.920)	(1.553.913)
Disinvestimenti	2.982	
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(169.468)	(137.057)
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(25.200)	
Disinvestimenti		
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)		
Disinvestimenti		
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)		
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.527.606)	(1.690.970)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(288.428)	416.099
Accensione finanziamenti		
(Rimborso finanziamenti)	(1.421.670)	(1.617.638)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(1)	1
(Rimborso di capitale)		
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(150.000)	
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.860.099)	(1.201.538)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(574.758)	(457.610)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.572.433	3.025.780
Assegni		
Danaro e valori in cassa	3.177	7.441
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.575.610	3.033.221
Di cui non liberamente utilizzabili		
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.996.747	2.572.433
Assegni		
Danaro e valori in cassa	4.105	3.177
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.000.852	2.575.610
Di cui non liberamente utilizzabili		

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

Nota integrativa, parte iniziale

La presente nota integrativa è redatta in applicazione dei principi dettati dall'art. 2427 del codice civile.

Il bilancio al 31.12.2023 viene redatto in unità di euro, senza cifre decimali. Anche la presente nota integrativa è redatta in unità di euro.

I criteri applicati nelle valutazioni delle poste del bilancio dell'esercizio 2023 sono stati correttamente determinati sulla base dei principi di redazione indicati dall'art. 2423 bis e dei criteri di valutazione disciplinati dall'art. 2426 del codice civile. La valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività e, non essendosi verificati nel corso dell'esercizio casi eccezionali, non si è reso necessario esperire deroghe alle disposizioni di legge, ai sensi dell'art. 2423, comma 4°, del codice civile

La società nel 2023 ha ricevuto gli aiuti di seguito riportati:

1. quota annuale del credito imposta ex L.160/2019 per investimenti 2020 di 1.480 euro compensato con F24 in data 16.02.2023;
2. quota annuale del credito imposta ex L.178/2020 per investimenti 2021 di 25.027 euro compensato con F24 in data 21.02.2023;
3. quota annuale del credito imposta ex L.178/2020 per investimenti 2020 di 94 euro compensato con F24 in data 16.02.2023;
4. quota annuale credito imposta ex L.178/2020 per investimenti 2021 Industria 4.0 di euro 12.417 compensato con F24 parte in data 21.02.2023 e parte in data 16.03.2023;
5. credito d'imposta sponsorizzazioni sportive - Art. 81 D.L. 104/2020 – per euro 25.000,00 compensato con F24 in data 16.05.2023;
6. credito d'imposta per gli investimenti pubblicitari incrementali su quotidiani, periodici e sulle emittenti televisive e radiofoniche locali, ex art. 57-bis del D.L. 24 aprile 2017, n. 50, per euro 4.591,00 compensato con F24 in data 12.07.2023.

Si precisa preliminarmente che, a seguito dell'entrata in vigore del D. Lgs. n. 139/2015, sono stati modificati e aggiornati i principi contabili in materia di bilancio di esercizio. Con riferimento a tali modifiche normative si precisa:

- 1) i costi di pubblicità iscritti in bilancio al 31.12.2015 per euro 3.504.= sono stati stralciati mediante imputazione in contropartita alla voce di Patrimonio Netto "Riserva eliminazione partite fiscali pregresse". Non sono iscritti in bilancio costi di ricerca e sviluppo da ammortizzare;
- 2) gli oneri e proventi straordinari sono stati compresi nelle voci A5 e B14 del Conto economico;
- 3) le azioni proprie iscritte nell'attivo del bilancio al 31.12.2015 per euro 218.250.= sono state portate in diminuzione del Patrimonio Netto mediante iscrizione per pari importo di una "Riserva negativa azioni proprie";
- 4) non si è applicato, salvo quanto di seguito precisato, il criterio del costo ammortizzato per la valutazione dei crediti e dei debiti sorti successivamente al 1° gennaio 2016, posto che si tratta di partite in grande prevalenza esigibili entro 12 mesi. Non sussistono, salvo quanto di seguito precisato, rapporti che generano crediti e debiti infruttiferi di natura finanziaria o non finanziaria, mentre i finanziamenti bancari sono contratti a condizioni e tassi di mercato ordinari e comunque quelli che hanno generato costi accessori di transazione rilevanti riguardano operazioni anteriori al 1° gennaio 2016. Relativamente al debito di perequazione, infruttifero di interessi, di euro 3.910.343.= sorto nel 2020 a seguito del perfezionamento col Comune di Jesolo della scrittura del 27.08.2020 di riparametrazione della durata della concessione del camping Jesolo International, lo stesso, data la sua rilevanza, è stato valutato al costo ammortizzato, posto che esso risulta rimborsabile in dieci rate costanti di euro 391.034.= ciascuna, dal 2021 al 2030. In particolare, si è proceduto al calcolo del valore attuale di tali rate utilizzando il tasso di mercato dell'1,5% ed iscrivendo il valore ottenuto tra i debiti verso controllanti e la differenza di attualizzazione in diminuzione della voce di bilancio "Concessioni" come indicato nel principio contabile OIC 24 e nel principio contabile OIC 19. Gli oneri finanziari vengono invece contabilizzati a decorrere dall'esercizio 2021 come risulta dalla scrittura citata, considerata anche la natura del debito;
- 5) è stato redatto il rendiconto finanziario;

6) non sussistono contratti derivati alla data di chiusura del bilancio.

La nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 del codice civile e da altre disposizioni di legge. Inoltre, vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica della società, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Nella classificazione delle voci dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico si è tenuto conto di quanto previsto dai vigenti principi contabili nazionali.

I più significativi criteri di valutazione, adottati per la redazione del Bilancio al 31 dicembre 2023 in osservanza dell'art. 2426 del codice civile, possono essere così sintetizzati:

B.I. - Immobilizzazioni immateriali: sono state iscritte nell'attivo patrimoniale con il consenso del Collegio Sindacale, ove prescritto, in conformità alla spesa sostenuta e ridotte della quota annua di ammortamento in conformità al disposto dell'art. 2426, punti n° 2), n° 5) e n° 6), del codice civile, compresa la somma a titolo di perequazione risultante dalla scrittura con il Comune di Jesolo del 27.08.2020, ridotta della differenza di attualizzazione come indicato nel principio contabile OIC 24 e nel principio contabile OIC 19 ed il cui ammortamento in undici quote annuali ha avuto decorrenza dall'esercizio 2020.

B.II. - Immobilizzazioni materiali: sono state iscritte al costo storico di acquisto o di produzione in economia ed al netto degli ammortamenti calcolati in conformità alle disposizioni dell'art. 2426, punto n° 2), del codice civile.

C.II. - Crediti: i crediti sono stati iscritti al presumibile valore di realizzo.

C.IV. - Disponibilità liquide: sono valutate al valore nominale.

B. Fondi per rischi ed oneri: accolgono l'accantonamento effettuato a fronte di passività potenziali e delle imposte differite, nonché a fronte di ripristini e sostituzioni di beni gratuitamente devolvibili.

C. Trattamento Fine Rapporto: accoglie la quota di rivalutazione del fondo maturata per competenza in base alle norme di legge in materia.

D. Debiti: sono iscritti in bilancio al valore nominale, fatta eccezione per il debito verso l'ente controllante Comune di Jesolo, infruttifero di interessi, di originari euro 3.910.343.= sorto nel 2020 a seguito del perfezionamento col Comune della scrittura del 27.08.2020 di riparametrazione tecnica della durata della concessione del camping Jesolo International, il quale, data la sua rilevanza, è stato valutato applicando il criterio del costo ammortizzato,

D/E. - Ratei e risconti: sono iscritti in bilancio in applicazione del principio della competenza economico temporale.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

In merito ai criteri specificamente applicati per l'iscrizione e la valutazione delle singole voci di dettaglio del bilancio si precisa quanto segue.

A seguito del perfezionamento col Comune di Jesolo della scrittura del 27.08.2020 di riparametrazione della durata della concessione del camping Jesolo International, il criterio di ammortamento del costo residuo al 31.12.2019 delle immobilizzazioni immateriali è stato rideterminato in undici anni a decorrere dal 2020 al fine di tenere conto della scadenza riparametrata della concessione al 07.08.2030.

Come già precisato, le immobilizzazioni immateriali sono iscritte in bilancio al costo di acquisto e sono ammortizzate sistematicamente secondo i principi di cui all'art. 2426, nn. 2), 5) e 6), del codice civile.

I "*Costi di pubblicità*" iscritti in bilancio al 31.12.2015 per euro 3.504.= sono stati stralciati mediante imputazione in contropartita alla voce di Patrimonio Netto "Riserva eliminazione partite fiscali pregresse".

La voce "*Concessioni, licenze, marchi e diritti simili*", nell'esercizio 2009, si è incrementata, per euro 188.356.= lordi, del costo del diritto pluriennale di concessione acquisito a seguito di atto notarile con il quale la società ha riscattato gli immobili già utilizzati in leasing (ed in diritto di superficie) relativi ai servizi igienici del campeggio Jesolo International e all'edificio dello stabilimento balneare Oro Beach (ex Sabbiadoro). Tali immobili riscattati sono stati contestualmente devoluti al Comune di Jesolo, con il medesimo atto notarile, sulla base degli originari atti di concessione in essere e da questo, sempre contestualmente, dati in concessione pluriennale alla società Jesolo Turismo S.p.A. per la residua durata delle convenzioni in essere relative alla costruzione e gestione pluriennale del campeggio Jesolo International e dello stabilimento balneare Oro Beach (già Sabbiadoro). L'ammortamento di tali costi è, quindi, proporzionato alla residua durata del diritto di concessione in questione e cioè 11 anni a decorrere dal 2020 per il costo residuo al 31-12-2019 del diritto di concessione relativo al campeggio Jesolo International e 18 anni per il diritto di concessione relativo allo stabilimento balneare Oro Beach. Nell'esercizio 2010 sono stati acquistati programmi software aventi utilità pluriennale per euro 1.700.=, ammortizzati nella misura di un undicesimo del costo residuo al 31-12-2019, essendo gli stessi relativi alla gestione del campeggio in concessione. Nell'esercizio 2012 la voce in questione si è incrementata di euro 450.= per l'acquisizione di un marchio relativo al Palaturismo, ammortizzato per un decimo dell'ammontare originario, nonché dell'importo di euro 116.033.= per il costo del diritto pluriennale di concessione acquisito a seguito di atto notarile con il quale la società ha riscattato l'immobile già utilizzato in leasing (ed in diritto di superficie) relativo agli uffici del campeggio Jesolo International. Tale immobile riscattato è stato contestualmente devoluto al Comune di Jesolo, con il medesimo atto notarile, sulla base degli originari atti di concessione in essere e da questo, sempre contestualmente, dato in concessione pluriennale alla società Jesolo Turismo S.p.A. per la residua durata della convenzione in essere relativa alla costruzione e gestione pluriennale del campeggio Jesolo International. L'ammortamento di tali costi, per il residuo al 31-12-2019, è, quindi, proporzionato alla residua durata del diritto di concessione in questione e cioè 11 anni a decorrere dal 2020. Nell'esercizio 2019 la voce in questione si è incrementata di euro 10.700.= per l'acquisizione di software gestionali e licenze d'uso per l'ufficio personale, ammortizzati nella misura di un terzo del costo originario. Nell'esercizio 2020 la voce in questione si è incrementata di euro 1.500.= per l'acquisizione di software gestionali e licenze d'uso per i servizi di spiaggia, ammortizzati nella misura di un terzo del costo originario. Sempre nell'esercizio 2020 in tale voce è stato iscritto l'importo di euro 3.910.343.=, ridotto della differenza di attualizzazione ad euro 3.606.190 come indicato nel principio contabile OIC 24 e nel principio contabile OIC 19, di cui alla scrittura del 27.08.2020 col Comune di Jesolo ai sensi della quale la società si è obbligata a riconoscere una integrazione perequativa per la mancata realizzazione de bungalows nell'ambito della concessione di costruzione e gestione del camping Jesolo International ed in considerazione della diversa realizzazione dell'opera, pagabile a decorrere dal 2021 e fino al 07.08.2030 in dieci quote costanti annuali. In analogia a quanto già effettuato in occasione del riscatto delle componenti immobiliari del campeggio Jesolo International realizzate in leasing, contestualmente devolute al Comune di Jesolo e ricevute in uso dalla società, nell'esercizio 2020 l'importo convenuto è stato imputato alla voce di bilancio "B I 4) Concessioni". In merito, si precisa quanto segue:

1) la società ha richiesto formalmente l'applicazione dell'art. 9 della convenzione originaria di concessione e gestione del camping Jesolo International sottoscritta nel 1993 col Comune di Jesolo e ciò ha determinato l'attivazione delle procedure di ricognizione degli investimenti complessivamente eseguiti dalla società concessionaria e, in tale contesto, la pattuizione della perequazione di cui si tratta;

2) la stessa scrittura citata del 27.08.2020 distingue, infatti, tre componenti:

- all'art. 2, l'esito della ricognizione compiuta ex art. 9 e cioè la riparametrazione tecnica della durata della concessione per 7 anni e sei mesi;
- all'art. 3, l'obbligazione perequativa di cui si tratta, che consiste nel riconoscimento al Comune di Jesolo della somma di euro 3.910.343 in 10 anni il cui pagamento decorre dal 2021;
- l'aspetto finanziario, regolato dal successivo art. 4 della scrittura.

Da ciò si può evincere che la riparametrazione tecnica della durata della concessione, disciplinata nei punti 11, 12 e 13 della scrittura, è svincolata dall'impegno da parte della società al versamento della somma "perequativa" di cui al punto 14 (euro 3.910.343) della scrittura. Come si evince al punto 11 della scrittura stessa, invero, la società, anche al netto dell'investimento relativo ai bungalow, ha effettuato maggiori interventi per una percentuale abbondantemente superiore al limite convenzionale del 25% (59,446%) a fronte del quale spettava il massimo possibile prolungamento tecnico della concessione (7,5 anni). L'importo di euro 3.910.343, pertanto, spetta quale "integrazione esattamente perequativa" del corrispettivo della originaria convenzione del 1993, perciò a titolo esattamente perequativo dei mancati lavori che legittimamente la società poteva non operare (ex art. 5 della convenzione del 1993), ma che avrebbero dovuto essere rifusi al Comune. Da qui la specifica previsione di cui al punto 14 della scrittura. Il principio contabile nazionale OIC 24 stabilisce che la rilevazione in bilancio debba avvenire da quando la società acquisisce il potere di fruire dei benefici economici futuri derivanti dal diritto stesso, il che sta a significare da quando viene attribuito alla società il diritto di poter beneficiare della concessione riparametrata. Tale diritto, e quindi tale potere di beneficiare dei risultati futuri, è stato acquisito nel 2020 con la sottoscrizione della citata scrittura, per cui è da tale esercizio che decorre l'ammortamento della suddetta somma per il periodo temporale di 11 esercizi in quote costanti.

Nell'esercizio 2021 la voce in questione si è ulteriormente incrementata di euro 2.400.= per l'acquisizione di software gestionali e licenze d'uso per l'ufficio acquisti inerenti la gestione dell'albo fornitori, ammortizzati nella misura di un terzo del costo originario, nonché di euro 563.= per l'acquisizione del marchio multicolore, ammortizzati nella misura di un decimo del costo originario.

Nell'esercizio 2022 la voce in questione si è ulteriormente incrementata di euro 2.565.= per l'acquisizione di software gestionali e licenze d'uso per il campeggio per l'apertura e chiusura automatizzata degli ombrelloni, ammortizzati nella misura di un terzo del costo originario, nonché di euro 563.= per l'acquisizione del marchio del Palazzo del Turismo, ammortizzati nella misura di un quinto del costo originario.

Nell'esercizio 2023 la voce in questione si è ulteriormente incrementata di euro 3.850.= per l'acquisizione di software gestionali e licenze d'uso per servizi amministrativi, ammortizzati nella misura di un terzo del costo originario.

Nella voce "*Altre immobilizzazioni immateriali*" sono, invece, iscritti:

- i costi di progettazione di complessivi euro 46.684.= sostenuti nell'esercizio 2009 per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico del campeggio Jesolo International di complessivi euro 46.684.=, sono stati ammortizzati per un undicesimo del loro ammontare residuo al 31.12.2019 in relazione alla stima del periodo di utilità futura dell'impianto a cui la progettazione si riferisce, tenuto conto della durata riparametrata del diritto di concessione;
- i costi di complessivi originari euro 2.376.= sostenuti nell'esercizio 2010 per la realizzazione di manutenzioni straordinarie su beni di terzi, di complessivi euro 2.376.=, effettuate presso lo stabilimento balneare "Oro Beach" e che sono stati ammortizzati in relazione alla stima del periodo di durata della relativa concessione (diciassette anni);
- i costi di complessivi euro 55.174.= sostenuti nell'esercizio 2011 per la realizzazione di manutenzioni straordinarie su beni di terzi, di complessivi euro 55.174.=, effettuate presso lo stabilimento balneare "Oro Beach" e che sono stati ammortizzati in 16 quote annuali in relazione alla durata residua della relativa concessione;
- i costi di complessivi originari euro 35.816.= sostenuti nell'esercizio 2012 per la realizzazione di manutenzioni straordinarie su beni di terzi, di complessivi euro 35.816.=, effettuate presso il campeggio Jesolo International, e che sono stati ammortizzati in relazione alla stima del periodo di durata residua della relativa concessione (undici anni a decorrere dal 2020, sul costo residuo al 31.12.2019);

- i costi di complessivi originari euro 198.760.= sostenuti nell'esercizio 2013 per la realizzazione: a) di manutenzioni straordinarie su beni di terzi, di complessivi euro 43.733.=, effettuate presso il campeggio Jesolo International e che sono stati ammortizzati in relazione alla stima del periodo di durata residua della relativa concessione (undici anni a decorrere dal 2020 e calcolati sul costo residuo al 31.12.2019); b) di interventi manutentivi non ricorrenti, di complessivi euro 19.911.=, aventi ad oggetto impianti ed attrezzature del campeggio Jesolo International e ammortizzati per un undicesimo, a decorrere dal 2020, del loro ammontare residuo al 31.12.2019; c) di oneri sostenuti per assistenza tecnica, professionale e notarile, principalmente in relazione al finanziamento dell'operazione di riqualificazione dell'area alla foce del fiume Sile a Jesolo, di proprietà sociale, per complessivi euro 135.116.=, ammortizzati per un undicesimo, a decorrere dal 2020, del loro ammontare residuo al 31.12.2019;
- i costi di complessivi originari euro 144.274.= sostenuti nell'esercizio 2014 per la realizzazione: a) di manutenzioni straordinarie su beni di terzi, di complessivi euro 5.905.=, effettuate presso il campeggio Jesolo International e che sono stati ammortizzati in relazione alla stima del periodo di utilità futura nella misura di un undicesimo, a decorrere dal 2020, dell'ammontare residuo al 31.12.2019; b) di oneri sostenuti per opere riguardanti la riqualificazione degli stabilimenti balneari con realizzazione di nuovi percorsi pedonali, per complessivi euro 138.369.=, ammortizzati per un decimo del loro ammontare originario in relazione alla durata residua della concessione;
- i costi di complessivi originari euro 9.308.= sostenuti nell'esercizio 2015 per la realizzazione di interventi su impianti presso le case mobili del campeggio, per complessivi euro 9.308.=, ammortizzati per un undicesimo, a decorrere dal 2020, del loro costo residuo al 31.12.2019;
- i costi di complessivi originari euro 253.824.= sostenuti nell'esercizio 2016 per la realizzazione: a) manutenzione straordinaria su case mobili, servizi igienici e altane di salvataggio presso il campeggio Jesolo International, per complessivi euro 238.624.=, ammortizzati nella misura di un undicesimo, a decorrere dal 2020, del loro costo residuo al 31.12.2019; b) impianti di condizionamento per case mobili in leasing presso il campeggio Jesolo International, per complessivi euro 15.200.=, ammortizzati nella misura di un undicesimo, a decorrere dal 2020, del costo residuo al 31.12.2019;
- i costi di complessivi originari euro 41.051.= sostenuti nell'esercizio 2017 per la realizzazione: a) di interventi di ripristino e manutenzione presso il campeggio Jesolo International, per complessivi euro 25.453.=, ammortizzati nella misura di un undicesimo, a decorrere dal 2020, del costo residuo al 31.12.2019 per impianti su beni di terzi ed opere relativi al campeggio Jesolo International; b) di manutenzione straordinaria su case mobili presso il campeggio Jesolo International per complessivi euro 15.598.=, ammortizzati nella misura di un undicesimo, a decorrere dal 2020, del costo residuo al 31.12.2019 per interventi su beni di terzi (case mobili) relativi al campeggio Jesolo International;
- i costi di complessivi originari euro 78.192.= sostenuti nell'esercizio 2018 per la realizzazione di manutenzione straordinaria su case mobili, piscina e bagni presso il campeggio Jesolo International per complessivi euro 78.192.=, ammortizzati nella misura di un sesto del costo originario, nonché di un undicesimo, a decorrere dal 2020, del costo residuo al 31.12.2019 per interventi su beni di terzi (case mobili, servizi igienici e piscina) relativi al campeggio Jesolo International;
- i costi di complessivi originari euro 162.838.= sostenuti nell'esercizio 2019 per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione su uffici, case mobili e piscina presso il campeggio Jesolo International, ammortizzati nella misura di un quarto del costo originario in relazione alla presumibile utilità residua degli interventi, nonché di un undicesimo, a decorrere dal 2020, del costo residuo al 31.12.2019 per interventi su beni di terzi (case mobili, piscina e ufficio) relativi al campeggio Jesolo International;
- i costi di complessivi originari euro 11.699.= sostenuti nell'esercizio 2020 per la realizzazione: a) di adeguamenti all'impianto di climatizzazione presso la darsena, per complessivi euro 3.450.=, ammortizzati nella misura di un quinto del loro costo originale; b) dell'impianto di irrigazione presso lo stabilimento balneare Green Beach per complessivi euro 8.249.=, ammortizzati nella misura di un quinto del loro costo originario;
- i costi di complessivi originari euro 163.219.= sostenuti nell'esercizio 2021 per la realizzazione: a) di manutenzione straordinaria di natura ciclica su case mobili presso il campeggio Jesolo International, nonché di lavori su macchinari di sollevamento, per complessivi euro 135.104.=, ammortizzati nella misura di un terzo e di un quinto del costo originario in relazione alla presumibile utilità futura derogando così al principio dell'ammortamento riparametrato secondo la durata residua della concessione applicato fino al 31/12/2019; b) di impianto di climatizzazione presso gli uffici del servizio di assistenza ai bagnanti, per complessivi euro 1.450.=, soggetti ad ammortamento nella misura di un quinto del costo

originario in relazione alla presumibile utilità residua; c) di interventi straordinari di potatura del verde presso lo stabilimento balneare Green Beach, per complessivi euro 7.065.=, ammortizzati nella misura di un terzo del costo originario in relazione alla presumibile utilità residua; d) di implementazione del sito web del campeggio Jesolo International con nuovo video promozionale, per complessivi euro 19.600.=, ammortizzati nella misura di un terzo del costo originario in relazione alla presumibile utilità residua;

- i costi di complessivi originari euro 147.393.= sostenuti nell'esercizio 2022 per la realizzazione: a) di manutenzione straordinaria di natura ciclica su case mobili presso il campeggio Jesolo International, nonché di interventi riguardanti l'installazione di colonnina di ricarica elettrica presso la darsena, per complessivi euro 129.076.=, ammortizzati nella misura di un terzo e di un quinto del costo originario in relazione alla presumibile utilità futura derogando così al principio dell'ammortamento riparametrato secondo la durata residua della concessione applicato fino al 31/12/2019; b) di interventi tecnici sull'impianto di condizionamento della sede amministrativa per complessivi euro 9.585.=, soggetti ad ammortamento nella misura di un quinto del costo originario in relazione alla presumibile utilità residua; c) di interventi straordinari di manutenzione presso la Darsena, per complessivi euro 8.732.=, ammortizzati nella misura di un dodicesimo del costo originario in relazione alla durata della concessione.
- i costi di complessivi originari euro 55.073.= sostenuti nell'esercizio 2023 per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria di natura ciclica su case mobili presso il campeggio Jesolo International, per complessivi euro 55.073.=, ammortizzati nella misura di un terzo del costo originario in relazione alla presumibile utilità futura derogando così al principio dell'ammortamento riparametrato secondo la durata residua della concessione applicato fino al 31/12/2019.

Le spese di progettazione inerente le opere necessarie all'ottenimento delle nuove concessioni demaniali balneari, sostenute nell'esercizio 2023 per euro 53.680.= per la UMG 1 e per euro 17.400.= per la UMG 9, non sono state ammortizzate in quanto il relativo provvedimento amministrativo non è stato ancora rilasciato.

La quota di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali di competenza dell'esercizio 2023 è di complessivi euro 535.110.=, contro euro 577.945.= dell'esercizio 2022.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	4.007.691	3.834.607	7.842.298
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.321.252	3.422.565	4.743.817
Valore di bilancio	2.686.439	412.042	3.098.481
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	3.850	165.618	169.468
Riclassifiche (del valore di bilancio)		(118.891)	(118.891)
Ammortamento dell'esercizio	341.702	193.408	535.111
Svalutazioni effettuate nell'esercizio		42.267	42.267
Altre variazioni	(1)		(1)
Totale variazioni	(337.853)	(188.948)	(526.801)
Valore di fine esercizio			
Costo	4.011.540	3.839.067	7.850.607
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.662.954	3.615.973	5.278.927
Valore di bilancio	2.348.586	223.094	2.571.680

Peraltro, si deve precisare che la voce di contabilità generale relativa ai costi pluriennali, di complessivi euro 357.955.=, è poi imputata nel bilancio e per quota parte, anche al 31.12.2023, alle immobilizzazioni materiali in corso, per euro 317.866.=, trattandosi di costi di progettazione afferenti all'intervento urbanistico riguardante il PUA da realizzare sull'area di proprietà sociale iscritta nella voce "Terreni" del bilancio, nonché di costi di progettazione delle opere relative alle zonizzazioni UMG 1 e 9 ai fini dell'ottenimento delle nuove concessioni demaniali balneari.

Si deve altresì precisare che nell'esercizio 2023 sono state stralciate dalle immobilizzazioni in corso, mediante svalutazione per perdita durevole di valore, spese pregresse di progettazione per complessivi euro 130.927.= riguardanti fasi di progettazione non più attuali, come attestato dallo stesso progettista.

COMPOSIZIONE DELLE VOCI COSTI D'IMPIANTO E DI AMPLIAMENTO E COSTI DI SVILUPPO; RAGIONI DELLA ISCRIZIONE IN BILANCIO E RISPETTIVI CRITERI DI AMMORTAMENTO

Le voci "Costi d'impianto e di ampliamento" e "Costi di sviluppo" non risultano movimentate.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte in bilancio al costo di acquisto o di realizzazione di cui all'art. 2426, n. 1), del codice civile e sono ammortizzate sistematicamente secondo i principi di cui all'art. 2426, n. 2), del codice civile. Non sono iscritte in bilancio rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali.

Nell'esercizio 2023 la società ha effettuato acquisti di macchine di ufficio, impianti generali, automezzi e attrezzature (anche da spiaggia) per complessivi euro 158.140.=.

La società ha acquistato alla fine dell'esercizio 2011, per l'importo complessivo di euro 5.040.610.= comprensivo degli oneri accessori, l'area di proprietà comunale alla foce del fiume Sile in Jesolo Lido sulla quale effettuare, nei successivi esercizi, l'intervento di riqualificazione complessiva del sito. Il terreno acquisito è iscritto in bilancio nella voce "Terreni e fabbricati" e, nell'esercizio 2012, la stessa è stata incrementata di euro 240.377.=, costituiti da onorari professionali tecnici, per euro 11.973.= e da oneri finanziari di competenza maturati sull'anticipazione finanziaria temporanea concessa a titolo oneroso dal Comune di Jesolo per l'acquisto dell'area e sul finanziamento bancario contratto per il sostenimento degli oneri accessori, per complessivi euro 228.404.=. Nell'esercizio 2013 sono stati ulteriormente imputati alla voce "Terreni e fabbricati" di cui si discute complessivi euro 73.338.= per oneri finanziari di competenza maturati sull'anticipazione finanziaria temporanea concessa a titolo oneroso dal Comune di Jesolo per l'acquisto dell'area, estinta nell'esercizio 2013, e sul finanziamento bancario contratto per il sostenimento degli oneri accessori all'acquisto. Nell'esercizio 2014 sono stati ulteriormente imputati alla medesima voce di bilancio anche euro 6.485.= per lavori di demolizione preparatori alle opere di riqualificazione. La voce in questione si è incrementata nell'esercizio 2021 di euro 73.000.= a seguito dell'imputazione del valore di stima del terreno non ammortizzabile inerente l'unità immobiliare ad uso ufficio acquistata nel corso dell'esercizio 2021.

Nell'esercizio 2023 la Società ha acquistato impianti, attrezzature, macchine di ufficio ed arredi nonché eseguito opere di miglioria per il campeggio Jesolo International per complessivi euro 733.028.=, in esecuzione della convenzione a suo tempo conclusa con l'Amministrazione Comunale di Jesolo, che prevede l'affidamento originariamente trentennale alla Società della gestione del campeggio a fronte della realizzazione di opere di ristrutturazione e di sistemazione dell'area di proprietà comunale del campeggio stesso. La suddetta durata ha formato oggetto di riparametrazione tecnica fino al 07.08.2030 come da scrittura col Comune di Jesolo del 27.08.2020.

Tali interventi su beni devolvibili sono stati realizzati, nell'esercizio 2023, per il complessivo importo di euro 733.028.=, iscritto in bilancio tra le immobilizzazioni materiali quali beni gratuitamente devolvibili al termine della concessione.

Nella voce "Immobilizzazioni materiali in corso e acconti" sono inclusi, per complessivi euro 522.350.=, acconti corrisposti a professionisti per attività di progettazione in corso al 31.12.2023 per opere immobiliari e per ampliamenti da realizzare presso il campeggio Jesolo International, nonché per oneri relativi alla predisposizione, in corso al 31.12.2023, del piano urbanistico relativo alla riqualificazione dell'area alla foce del fiume Sile a Jesolo e all'avanzamento della relativa progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, oltre che per la progettazione delle opere per le zonizzazioni balneari UMG 1 e 9 e per impiantistica di controllo di accessi al mare non ancora entrata in funzione.

Nell'esercizio 2023 non hanno trovato decorrenza ulteriori contratti di locazione finanziaria. I canoni di locazione finanziaria, relativi anche agli altri contratti in essere al 01.01.2023, sono iscritti nel conto economico secondo il principio della

competenza economico-temporale, alla voce "Costi della produzione per godimento di beni di terzi", per l'importo complessivo di euro 84.400.=. Nel corso dell'esercizio 2023 hanno trovato conclusione due contratti.

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte in bilancio in base al loro valore di acquisizione, al netto dei correlativi fondi ammortamento economico e finanziario, salvo quanto specificato in seguito.

Il valore delle immobilizzazioni materiali di proprietà sociale è stato direttamente rettificato mediante l'imputazione ai valori dell'attivo dei correlativi fondi di ammortamento che accolgono le quote annue di ammortamento calcolate con la applicazione degli ordinari coefficienti ministeriali determinati con D.M. 31.12.1988. Si ritiene che le quote di ammortamento così calcolate rispecchino la residua possibilità di utilizzazione dei beni strumentali di proprietà sociale, in conformità a quanto previsto al n. 2) dell'art. 2426 del Codice Civile.

Le aliquote di ammortamento ordinariamente applicate per i beni strumentali di proprietà sociale sono le seguenti:

- MACCHINE UFFICIO ELETTRONICHE ED ELETTROMECCANICHE 20%
- ARREDAMENTO 15%
- MOBILI E ARREDAMENTO CAMPEGGIO E UFFICI 10 %
- IMPIANTI APPARECCHI E ATTREZZI 15 %
- AUTOMEZZI E MACCHINE OPERATRICI 20%
- MOTOSCAFI ED IMBARCAZIONI 12%
- ATTREZZATURA DA SPIAGGIA E VARIA 30%
- IMPIANTI ELETTRICI 10%
- MOBILI E MACCHINE DI UFFICIO ORDINARI 12%
- COSTRUZIONI LEGGERE 10%
- AUTOVETTURE E MOTOVEICOLI 25%
- IMPIANTI RADIO 25%
- STABILIMENTI BALNEARI IN LEGNO 20%
- FABBRICATI 3%

Detti coefficienti sono stati applicati al costo originario da ammortizzare e le quote così determinate sono state iscritte tra i costi di esercizio.

Per i beni ammortizzabili acquisiti nell'esercizio 2023 i suddetti coefficienti percentuali ordinari di ammortamento sono stati ridotti alla metà, ritenendoli congrui in relazione al grado di utilizzazione dei beni stessi.

Per i beni gratuitamente devolvibili al termine della concessione corrente con il Comune di Jesolo, rappresentati dai conti analitici dell'attivo immobilizzato:

- "Edifici campeggio", "Opere accessorie campeggio", "Argini e recinzioni campeggio", "Viabilità interna/esterna campeggio", "Impianti campeggio", "Demolizioni e sistemazioni terreno campeggio", "Arredo verde campeggio", "Attrezzature campeggio", "Piazzole campeggio lato est e lato ovest", "Macchine d'ufficio campeggio", "Mobili ed arredi campeggio" e "Case mobili campeggio";
- "Edificio Oro Beach", "Demolizioni e sistemazioni stabilimento Oro Beach", "Viabilità stabilimento Oro Beach", "Impianti

stabilimento Oro Beach", "Arredamento stabilimento Oro Beach" e "Arredo verde stabilimento Oro Beach";

- "Edifici Palaturismo", "Sistemazioni terreno Palaturismo", "Arredo verde Palaturismo", "Impianti generici Palaturismo", "Impianti specifici Palaturismo", "Arredamento Palaturismo" e "Attrezzatura Palaturismo";

iscritti tra le Immobilizzazioni materiali alla voce "Terreni e fabbricati", "Impianti e macchinari", "Attrezzature industriali e commerciali" e "Altri beni", è stato calcolato l'ammortamento finanziario in relazione alla residua durata della concessione determinata per ciascun bene acquisito in attuazione delle convenzioni di concessione e che formerà oggetto di futura devoluzione gratuita al Comune di Jesolo.

Permane iscritto, nella voce di bilancio del patrimonio netto "Riserva da eliminazione partite fiscali pregresse" di euro 230.804.=, l'effetto sul patrimonio netto aziendale determinato dalla modifica della metodologia di determinazione dell'ammortamento rispetto agli esercizi precedenti fino al 2003, come già esposto nella nota integrativa al bilancio dell'esercizio 2004, a cui si rinvia per i dettagli.

Tale riserva è stata utilizzata nell'esercizio 2016 per lo stralcio dei costi di pubblicità iscritti in bilancio al 31.12.2015.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	16.472.738	198.586	2.283.145	3.339.836	436.257	22.730.562
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.761.502	191.048	1.554.084	2.219.721		11.726.355
Valore di bilancio	8.711.236	7.538	729.061	1.120.115	436.257	11.004.207
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	633.194	6.632	182.653	280.144	233.297	1.335.920
Riclassifiche (del valore di bilancio)				(32.482)	(147.204)	(179.686)
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)			2.982			2.982
Ammortamento dell'esercizio	462.152	3.954	153.118	317.522		936.747
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	99.085					99.085
Altre variazioni		1				1
Totale variazioni	71.957	2.679	26.553	(69.860)	86.093	117.422
Valore di fine esercizio						
Costo	16.609.501	153.324	2.462.816	3.530.111	522.350	23.278.102
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.826.308	143.107	1.707.202	2.479.856		12.156.473
Valore di bilancio	8.783.193	10.217	755.614	1.050.255	522.350	11.121.629

MISURA E MOTIVAZIONI DELLE RIDUZIONI DI VALORE APPLICATE ALLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI

La voce "Terreni", compresa tra le Immobilizzazioni materiali, è stata svalutata nell'esercizio 1993 di un importo pari ad attuali euro 48.735.= in applicazione di quanto previsto dall'art. 2426, n° 3), del codice civile, dato che, al 31 dicembre 1993, l'immobilizzazione, che originariamente accoglieva un impianto sportivo poi dismesso, risultava durevolmente di valore inferiore a quello di acquisto comprensivo degli oneri accessori e dei costi incrementativi.

I motivi della svalutazione, esposti nelle Note integrative ai Bilanci degli esercizi 1993 e 1994, non sono venuti meno nel corso dell'esercizio 2022 per cui la rettifica di valore effettuata nell'esercizio 1993 permane.

Peraltro, sempre relativamente alle aree di pertinenza della società, ai sensi della nuova normativa recata dall'art. 36 del D. L. n. 223/2006 e successive modificazioni ed integrazioni, si è ritenuto di procedere, ai soli fini fiscali, alla determinazione forfettaria del costo delle aree incorporate nel costo complessivo degli edifici e delle opere immobiliari gratuitamente devolvibili concesse alla società. Ciò al fine di scorporare, dalla complessiva quota di ammortamento finanziario immobiliare fiscalmente deducibile, la quota parte riferibile, sia pur forfetariamente, alle aree non ammortizzabili. Nell'esercizio 2007, a seguito di intervenute modifiche normative, il fondo ammortamento fiscalmente riconosciuto al 31.12.2005, imputato originariamente esclusivamente agli edifici, è stato ripartito proporzionalmente, sempre ai fini della corretta determinazione della quota di ammortamento fiscalmente deducibile, tra edifici e relativi terreni. Relativamente agli edifici ed alle opere acquisite in leasing, lo scorporo del costo presunto delle aree, sempre ai fini fiscali di cui sopra, non è stato effettuato, ricorrendo nel caso specifico la fattispecie di mera costituzione del diritto di superficie temporaneo.

Immobilizzazioni finanziarie

Nel 2015 era iscritto in bilancio l'importo di euro 218.250.= relativo all'acquisto di azioni proprie dal socio uscente Provincia di Venezia, ora Città Metropolitana di Venezia, da parte della società che ha generato nel patrimonio netto una riserva di pari importo ai sensi di legge.

L'acquisto delle suddette azioni da parte della società è stato autorizzato con deliberazione dell'assemblea dei soci del 19/01/2015, ai sensi dell'art. 2357 del Codice Civile.

Le azioni proprie iscritte nell'attivo del bilancio al 31.12.2015 per euro 218.250.= sono state portate in diminuzione del Patrimonio Netto mediante iscrizione per pari importo di una "Riserva negativa azioni proprie", applicazione delle disposizioni del D.Lgs. n. 139/2015.

E' iscritta all'attivo del bilancio la partecipazione nella società collegata " CONSORZIO QUATTRO SPIAGGE S.C.AR.L., con sede in Jesolo (VE) avente ad oggetto l'ottenimento, tramite istanza ad evidenza pubblica o altra procedura equivalente, di concessioni demaniali marittime a carattere turistico ricreativo. La società è stata costituita il 18.07.2023. La partecipazione è iscritta in bilancio al valore di sottoscrizione di euro 25.200.=.

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

	Partecipazioni in imprese collegate	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	25.200	25.200
Totale variazioni	25.200	25.200
Valore di fine esercizio		
Costo	25.200	25.200
Valore di bilancio	25.200	25.200

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in perc.	Valore a bilancio o corrispondente credito
Consorzio quattro spiagge Scar	Jesolo	04805300276	100.000	100.000	25.200	25,2	25.200
Totale							25.200

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti verso clienti sono stati valutati al valore di presumibile realizzo.

Rispetto al 01.01.2023, il fondo svalutazione crediti non ha subito movimentazioni come si evince dal prospetto allegato:

Fondo esistente al 01.01.2023	124.697.=
Utilizzi rilevati nell'esercizio 2023	0.=
Accantonamenti rilevati nell'esercizio 2023	0.=
Fondo esistente al 31.12.2023	124.697.=

Gli altri crediti sono valutati al valore nominale e così anche le disponibilità liquide.

Tra i crediti verso controllanti risultano iscritte somme a credito verso il Comune di Jesolo per euro 4.114.=.

I crediti verso l'Erario, iscritti in bilancio tra i "Crediti tributari", ammontano complessivamente a euro

508.705.= e sono sostanzialmente relativi a crediti di imposta maturati e da utilizzare per complessivi euro 508.705.=.

Il credito per imposte anticipate, di complessivi euro 115.293.=, è stato iscritto in bilancio in applicazione di quanto disposto dagli artt. 2425 e 2427 del codice civile e dal principio contabile nazionale in materia di trattamento contabile delle imposte sul reddito ed è relativo alle imposte anticipate calcolate su componenti negativi di reddito deducibili in esercizi successivi, come specificato successivamente nella presente nota integrativa. Il credito iscritto in bilancio al 31.12.2023 è stato incrementato, per l'importo di euro 32.143.=, delle imposte relative ai componenti negativi di reddito temporaneamente indeducibili nell'esercizio 2023. Il credito per imposte anticipate iscritto in bilancio al 31.12.2023 si ritiene integralmente recuperabile nei successivi esercizi.

Tra i "Crediti verso altri esigibili oltre l'esercizio successivo" sono iscritti i depositi cauzionali ed i crediti maturati verso l'INPS per il recupero futuro delle quote di TFR maturate e versate presso i conti di tesoreria dell'Istituto.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	161.451	13.081	174.532	162.532	12.000
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	471.384	37.321	508.705	322.986	185.719
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	83.150	32.143	115.293		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	479.770	(124.704)	355.066	54.520	300.546
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.195.755	(42.159)	1.153.596	540.038	498.265

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante
Italia	174.532
Totale	174.532

Area geografica	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Italia	508.705	115.293	355.066	1.153.596
Totale	508.705	115.293	355.066	1.153.596

Si ritiene che i crediti indicati in bilancio come esigibili oltre l'esercizio successivo non abbiano comunque durata residua superiore a cinque anni, ad eccezione dei crediti per alcuni depositi cauzionali di modesta entità e del credito verso l'INPS per il c/Tesoreria TFR di complessivi euro 286.542.=.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
2.000.852	2.575.610	(574.758)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	2.572.433	(575.686)	1.996.747
Denaro e altri valori in cassa	3.177	928	4.105
Totale disponibilità liquide	2.575.610	(574.758)	2.000.852

Ratei e risconti attivi

I ratei e i risconti sono iscritti in bilancio in ossequio al principio della competenza economica temporale determinata in base al tempo fisico ed economico.

I risconti attivi si riferiscono al rinvio a successivi esercizi di quote parte di premi di assicurazione, di spese di sponsorizzazione e di canoni di leasing, locazione e noleggio, di competenza dell'esercizio 2024 e successivi.

I ratei attivi si riferiscono a quote di interessi attivi bancari di competenza dell'esercizio 2023.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni				Risultato di esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	1.000.000							1.000.000
Riserva legale	422.849		67.717					490.566

Riserva straordinaria	2.937.782		459.455				3.397.237
Varie altre riserve	230.803		2				230.805
Totale altre riserve	3.168.585		459.457				3.628.042
Utile (perdita) dell'esercizio	677.173		(150.000)		527.173	1.233.821	1.233.821
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(218.250)						(218.250)
Totale patrimonio netto	5.050.357		377.174		527.173	1.233.821	6.134.179

Dettaglio delle altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1
Altre ...	230.804
Totale	230.805

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	1.000.000		B			
Riserva legale	490.566	RISERVA DI UTILI	A,B			
Altre riserve						
Riserva straordinaria	3.397.237	RISERVA DI UTILI	A,B,C,D	3.397.237		
Varie altre riserve	230.805			230.804		
Totale altre riserve	3.628.042			3.628.041		
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(218.250)	AZIONI PROPRIE	A,B,C,D			
Totale	4.900.358			3.628.041		
Residua quota distribuibile				3.628.041		

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1		A,B,C,D	
Altre ...	230.804	Elim.partite fiscali e arr.eur	A,B,C,D	230.804
Totale	230.805			

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

Euro 230.804: trattasi di riserva in sospensione di imposta.

Euro 218.250: pari alla quota iscritta a riserva negativa azioni proprie.

Le "altre riserve" di patrimonio netto sono costituite dalla riserva straordinaria, di euro 3.397.237.= e dalla "riserva eliminazione partite fiscali pregresse per modifica criteri di ammortamento", di euro 230.804.=.

La società non ha ricevuto garanzie da SACE S.p.a. ai sensi dell'art. 1 del D.L.23/2020 per cui non è soggetta al divieto di distribuzione di dividendi e di riacquisto di azioni nel 2023. Peraltro, si precisa a tale proposito che le erogazioni di mutui per euro 3 milioni con garanzia pubblica intervenute nel 2020 sono assistite dal Fondo Centrale di Garanzia PMI di cui agli artt. 13 del D.L. 23/2020 e 64 del D.L.104/2020 per una intensità di aiuto pari a complessivi euro 85.634.= ed hanno come finalità specifiche esigenze di liquidità, compreso il pagamento di fornitori e di retribuzioni, per euro 1,5 milioni, nonché investimenti ed interventi di manutenzione straordinaria per euro 1,5 milioni. Si precisa altresì che anche l'erogazione di mutuo per euro 500 mila con garanzia pubblica intervenuta nel 2022 è assistita dal Fondo Centrale di Garanzia PMI di cui all'artt. 13 del D.L. 23 /2020 e 64 del D.L. 104/2020 per una intensità di aiuto pari a complessivi euro 4.178.=.

Fondi per rischi e oneri

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	330.813	330.813
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	209.836	209.836
Utilizzo nell'esercizio	203.852	203.852
Totale variazioni	5.984	5.984
Valore di fine esercizio	336.797	336.797

Si sono verificate le seguenti variazioni per il **Fondo ripristino e sostituzione beni gratuitamente devolvibili**:

Fondo esistente al 01.01.2023	Euro 180.610.=
Accantonamenti dell'esercizio	Euro 209.836.=
Rilascio del fondo nell'esercizio	Euro - 203.852.=
Fondo esistente al 31.12.2023	Euro 186.797.=

Il fondo è stato originariamente accantonato secondo quanto previsto dall'art. 107, comma 2, del DPR n° 917/1986 e chiarito con risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n° 5/E del 05/01/2011, ma poi ricondotto, nell'esercizio 2021, alla stima del fabbisogno manutentivo quantificata sulla base della media 2015-2020 delle spese di manutenzione effettiva imputate al fondo, comunque nei limiti della norma sopra citata, e aggiornata nell'esercizio 2023 sulla base della media 2015-2022.

Si sono verificate le seguenti variazioni per il **Fondo rischi per cause pendenti**:

Fondo esistente al 01.01.2023	Euro 150.000.=
Accantonamenti dell'esercizio	Euro 0.=
Rilascio del fondo nell'esercizio	Euro 0.=
Fondo esistente al 31.12.2023	Euro 150.000.=

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il costo complessivo del personale dipendente nel 2023 è stato di euro 3.305.412.= pari a circa il 27% (27% nell'esercizio 2022) dell'ammontare dei ricavi diretti.

Il trattamento di fine rapporto è stato liquidato per i rapporti cessati nel corso del 2023.

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui al D. Lgs. n. 252/2005 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa quanto segue:

- destinano il TFR maturato al relativo fondo pensionistico o alla relativa forma di previdenza individuale n. 2 dipendenti con la qualifica di dirigente;
- tutti gli altri dipendenti a tempo indeterminato hanno optato per il mantenimento del TFR maturato dal 01.01.2007 presso la società, con conseguente destinazione del TFR medesimo al fondo di tesoreria a ripartizione gestito presso l'INPS.

Il calcolo delle indennità di fine rapporto liquidate o come sopra destinate è stato effettuato in base alle norme di legge vigenti e al C.C.N.L..

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	88.249
Variazioni nell'esercizio	
Utilizzo nell'esercizio	(717)
Totale variazioni	717
Valore di fine esercizio	88.966

Il TFR maturato nell'esercizio 2023, per euro 29.803.=, è stato versato alla gestione di Tesoreria presso l'INPS, come più sopra precisato. Al 31.12.2023, il saldo presso la gestione di Tesoreria ammonta ad euro 286.542.=.

Debiti

I debiti, pure valutati al valore nominale, includono quelli relativi a costi ed oneri di competenza dell'esercizio 2023 per i quali, alla data di chiusura dell'esercizio stesso, non era ancora pervenuto alla società il relativo documento giustificativo di spesa.

La società ha acceso un mutuo ipotecario con la Banca di Cividale nel 2013, iscritto in bilancio per euro 1.658.348.= tra i "Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo" e per euro 276.881.= tra i "Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo", rimasto in fase di preammortamento fino al 31.03.2016, utilizzato per l'estinzione di finanziamento comunale e per il sostenimento di parte delle spese di progettazione relative all'intervento di riqualificazione dell'area di proprietà sociale alla foce del fiume Sile. Per tale finanziamento, avente scadenza originaria nel mese di dicembre 2022, la società ha rinegoziato la durata, a seguito della riparametrizzazione tecnica della durata della concessione comunale, con allungamento fino al mese di giugno 2030.

I debiti verso le banche sono costituiti da debiti a breve, medio e lungo termine contratti con la Banca Intesa San Paolo, con la BNL, con la Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi, con la Banca Friuladria, con la Banca BPM, con la Banca Bper e con la Banca di Cividale. Per tali debiti si è indicata in bilancio la quota in conto capitale esigibile entro e oltre l'esercizio successivo. Peraltro, a seguito delle moratorie ottenute dalla società in attuazione dei provvedimenti normativi emanati ad oggi per la situazione emergenziale da COVID-19 o dei protocolli ABI in essere, le scadenze dei finanziamenti bancari in essere sono state così rimodulate:

Banca	Importo nominale	Scadenza originaria	Scadenza rimodulata
Banca Cividale ipotecario	5.830.000	Dicembre 2022	Giugno 2030
Banca Intesa	600.000	Febbraio 2023	Dicembre 2024
BPM	100.000	Marzo 2024	Luglio 2025
Banca Prealpi	500.000	Gennaio 2023	Luglio 2024
Credit Agricole Friuladria S.p.a.	300.000	Febbraio 2023	Febbraio 2024

BPER	170.000	Febbraio 2025	Giugno 2026
Credit Agricole Friuladria S.p.a	1.200.000	Giugno 2026 con preammortamento 24 mesi	Prestito COVID assistito da garanzia pubblica
BNL	1.800.000	Dicembre 2026 con preammortamento 24 mesi	Prestito COVID assistito da garanzia pubblica

Il debito verso l'ente controllante Comune di Jesolo, infruttifero di interessi, di euro 3.910.343.= sorto nel 2020 a seguito del perfezionamento col Comune della scrittura del 27.08.2020 di riparametrizzazione tecnica della durata della concessione del camping Jesolo International, è iscritto tra i "debiti verso controllanti". Il debito in questione, data la sua rilevanza, è stato valutato al costo ammortizzato, posto che esso risulta rimborsabile in dieci rate costanti di euro 391.034.= ciascuna, dal 2021 al 2030. In particolare, si è proceduto al calcolo del valore attuale di tali rate utilizzando il tasso di mercato dell'1.5% ed iscrivendo il valore ottenuto tra i debiti verso controllanti e la differenza di attualizzazione in diminuzione della voce di bilancio "Concessioni" come indicato nel principio contabile OIC 24 e nel principio contabile OIC 19. Gli oneri finanziari vengono contabilizzati a decorrere dall'esercizio 2021 come risulta dalla scrittura citata, considerata anche la natura del debito.

I debiti tributari sono rappresentati essenzialmente dalle ritenute IRPEF, versate nel mese di gennaio 2024.

I debiti verso gli Istituti previdenziali sono relativi ai premi INAIL ed ai contributi previdenziali per i dipendenti ed i dirigenti calcolati, rispettivamente, sulle retribuzioni del mese di dicembre e dell'ultimo trimestre dell'anno 2023 e versati nel mese di gennaio 2024, nonché ai contributi previdenziali determinati sulle ferie non godute dai dipendenti e sui ratei di mensilità aggiuntive iscritti in bilancio al 31.12.2023.

Nel conto "Debiti verso dipendenti", nella voce "Altri debiti" del bilancio, è contabilizzato, tra l'altro, l'importo del debito relativo alle ferie maturate e non ancora godute al 31.12.2023 dai dipendenti con contratto a tempo indeterminato nonché la quota di competenza della 14^a mensilità, che verrà liquidata nel mese di giugno dell'esercizio 2024, per i dipendenti con contratto a tempo indeterminato. Sono iscritti tra i "Debiti verso istituti previdenziali" i relativi contributi sociali.

La voce debiti verso altri è così costituita:

	2023	2022
debiti verso dipendenti	Euro 560.686.=	Euro 432.058.=
anticipi e caparre da clienti	Euro 970.324.=	Euro 797.741.=
debiti per cauzioni esigibile oltre l'esercizio successivo	Euro 0.=	Euro 38.690.=
debiti diversi	Euro 52.176.=	Euro 6.012.=
Anticipi da dip.c/oo.ss.	Euro 0.=	Euro 104.=
Totale	Euro 1.583.186.=	Euro 1.274.605.=

CAUSE PENDENTI

Risultano le seguenti pendenze per le quali sono stati stanziati oneri previsti a carico del bilancio al 31.12.2023:

- procedura per recupero crediti della società nei confronti dello sponsor uscente del Palazzo del Turismo per l'importo di euro 106.713.=. Il decreto ingiuntivo ottenuto dalla società in data 18.10.2022 è stato però opposto. La richiesta riconvenzionale di controparte ammonta ad euro 120.000.=. In data 12.03.2024 si è tenuta l'udienza di escussione dei testi presso il Tribunale di Venezia. Il giudice ha rinviato la decisione al 18.09.2025. La valutazione del legale in merito all'andamento della causa è soddisfacente;
- promossa procedura di contestazione al fornitore per vizi di fornitura di moduli fotovoltaici che hanno determinato il disconoscimento di benefici da parte del gestore nazionale GSE per euro 8.242,63.= ai quali vanno aggiunti, stimati euro 13.452,00.=, per mancata fatturazione di ulteriori incentivi, da parte della Jesolo Turismo, data la decadenza del beneficio della tariffa incentivante. L'udienza è fissata per il prossimo 30.05.2024. La vertenza è in fase iniziale e si stima possibile un accordo bonario;
- causa di lavoro per asserito mancato riconoscimento del diritto di precedenza in assunzione stagionale, con richiesta della somma di euro 25.242.= per mancate retribuzioni e di euro 128.489.= per perdita di opportunità lavorative. Il legale incaricato stima comunque basso il rischio di soccombenza.

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	6.460.580		4.750.482	1.423.356	3.327.126
Debiti verso fornitori	1.163.698	(1.710.098)	626.424	626.424	
Debiti verso controllanti	2.927.255	(347.126)	2.580.129	352.332	2.227.797
Debiti tributari	114.934	186.939	301.873	301.873	
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	89.518	(3.887)	85.631	85.631	
Altri debiti	1.274.605	308.581	1.583.186	1.583.186	
Totale debiti	12.030.590	(2.102.865)	9.927.725	4.372.802	5.554.923

Suddivisione dei debiti per area geografica

La suddivisione dei debiti per area geografica è la seguente:

Area geografica	Debiti verso banche	Debiti verso fornitori
Italia	4.750.482	615.264
Estero		11.160
Totale	4.750.482	626.424

Area geografica	Debiti verso imprese controllanti	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
Italia	2.580.129	301.873	85.631	1.583.186	9.916.565
Estero					11.160
Totale	2.580.129	301.873	85.631	1.583.186	9.927.725

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Sussistono debiti assistiti da garanzie reali sui beni sociali, posto che il suddetto mutuo ipotecario stipulato con la Banca di Cividale è assistito da ipoteca sull'area di proprietà sociale alla foce del fiume Sile, oltre che da ipoteca collaterale prestata dal Comune di Jesolo sulla proprietà del campeggio Jesolo International, in concessione alla società. Le seguenti erogazioni:

Banca Friuladria	Euro 1.200.000	Giugno 2026 con preammortamento 24 mesi	Prestito COVID assistito da garanzia pubblica
BNL	Euro 1.800.000	Dicembre 2026 con preammortamento 24 mesi	Prestito COVID assistito da garanzia pubblica
BPER Banca	Euro 500.000	Aprile 2027	Prestito COVID assistito da garanzia pubblica

sono state affidate alla società ai sensi dell'art. 13 del D.L. 23/2020 e dell'art. 64 del D.L. 104/2020.

Permane la garanzia fideiussoria prestata al Comune di Jesolo per euro 263.248.

Ratei e risconti passivi

I risconti passivi si riferiscono a quote di ricavi già conseguiti per prestazioni rinviate però all'esercizio 2024 ed a quote di competenza di esercizi successivi di contributi in conto impianti.

I ratei passivi si riferiscono a quote di oneri finanziari di competenza dell'esercizio 2023, nonché alla quota di competenza degli oneri finanziari e dei canoni di leasing riconteggiata a seguito delle moratorie ottenute.

Nota integrativa, conto economico

Il conto economico è stato compilato in modo analitico ed in forma scalare.

La collocazione dei conti nelle voci del conto economico è avvenuta in conformità a quanto previsto dai principi contabili nazionali.

I costi e i ricavi sono stati inclusi nel conto economico secondo il criterio dello loro competenza economico-temporale all'esercizio 2023; da tale principio trae origine l'inclusione in bilancio di crediti per note di accredito da ricevere e fatture da emettere e di debiti per fatture da ricevere, nonché dei ratei e risconti.

Gli oneri finanziari indicati nel conto economico sono costituiti per euro 51.= da interessi passivi di c/c bancario, per euro 1.372.= da interessi passivi diversi e per euro 258.355.= da interessi passivi su debiti a medio/lungo termine e rendono la gestione finanziaria passiva per un ammontare di euro 259.668.=, per effetto del conseguimento di interessi attivi su conti correnti e depositi bancari e di interessi attivi diversi, per complessivi euro 110.=.

Tra i costi per servizi sono comprese anche le significative voci analitiche "Sistemazione arenile" (di euro 70.596.=), "Gestione aree libere" (di euro 1.437.=) e "Assistenza sanitaria" (di euro 214.766.=), relative al costo dei servizi di spiaggia prestati dalla società.

Valore della produzione

Il confronto con l'esercizio precedente è il seguente:

	2022	2023
- Proventi servizi spiaggia Jesolo	Euro 1.362.370.=	Euro 1.492.249.=
- Servizi c/Comune di Jesolo e Jesolo Patrimonio S.r.l.	Euro 78.175.=	Euro 117.346.=
-Stabilimenti balneari/park	Euro 1.393.448.=	Euro 1.400.320.=
- Camping Jesolo International	Euro 6.938.278.=	Euro 7.933.624.=
- Proventi fiere, congressi ed eventi	Euro 690.769.=	Euro 597.745.=
- Proventi darsena	Euro 198.806.=	Euro 233.314.=
- Affitti delle attività interne	Euro 291.599.=	Euro 346.539.=
- Proventi vari	Euro 6.470.=	Euro 82.344.=
<i>Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni (voce A 1) del conto economico)</i>	<i>Euro 10.959.915.=</i>	<i>Euro 12.203.481.=</i>

L'attività societaria è stata svolta nel Comune di Jesolo (VE).

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Servizi di spiaggia di interesse generale	1.492.249
Servizi al Gruppo pubblico locale	117.346
Stabilimenti balneari in concessione demaniale	1.400.320
Campeggio Jesolo Internazionale in concessione comunale	7.933.624
Palaturismo in concessione comunale	597.745
Darsena in concessione di specchio d'acqua	233.314
Affitti delle attività interne	346.539
Altre	82.344
Totale	12.203.481

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	4.706.407
Germania	5.362.562
Austria	1.000.704
Svizzera	666.867
Olanda	75.928
Danimarca	112.816
Svezia	71.240
Uk	18.367
Altri	188.590
Totale	12.203.481

Costi della produzione

In particolare, la voce "Costi per servizi" risulta così composta (in unità di euro):

7) COSTI PER SERVIZI		2023	2022
07.02	Costi gestione:		
	Assistenza sanitaria	214.766	147.000
	Raccolta rifiuti campeggio	12.889	11.163
	Sistemazione arenile	70.596	72.071

	Gestione aree libere	1.437	8.096
	Organizzazione eventi	135.789	222.587
	Totale 07.02	435.478	460.917
07.03	Costi generali:		
	Tari	192.632	166.078
	Pulizie uffici e locali	416.966	373.353
	Spese telefoniche	38.918	43.334
	Spese postali	448	667
	Enel	525.592	660.562
	Acqua	211.952	198.380
	Gas	55.784	107.135
	Assicurazioni generali	72.265	68.267
	Manutenzioni generali	361.941	297.211
	Manutenzioni del verde	139.641	87.650
	Manutenzioni impianti	223.319	240.237
	Animazione e servizi esternalizzati	735.725	684.024
	Vigilanza	115.508	89.462
	Compenso amministratori	57.010	59.360
	Compenso Revisori	6.500	6.500
	Compenso organismo di vigilanza	3.640	3.640
	Compenso collegio sindacale	18.432	26.090
	Spese tecniche	134.954	126.458
	Spese consulenza gen.	0	550
	Spese legali	18.942	11.415
	Spese amministrative	117.400	94.451
	Spese di rappresentanza	18.596	3.305
	Compensi a terzi	998	0

	Canoni radio - tv	3.416	3.416
	Viaggi e trasferte	4.437	112
	Spese pubblicità	56.741	56.863
	Sponsorizzazioni	196.767	169.820
	Spese trasporto e spedizione	11.076	19.977
	Vitto e alloggio terzi	<u>161.317</u>	<u>113.563</u>
	Totale 07.03	3.900.916	3.711.879
7.04	Costi automezzi:		
	Manutenzione e riparazioni automezzi	20.619	22.688
	Assicurazioni automezzi	<u>18.239</u>	<u>17.396</u>
	Totale 07.04	38.858	40.085
7.05	Oneri finanziari:		
	Spese bancarie	90.181	84.069
	Storno indiretto costi:		
7.06	Utilizzo fondo manutenzioni beni gratuitamente devolvibili	-203.852	-290.985
	TOTALE COSTI PER SERVIZI	4.261.580	4.005.964

La voce di costo "spese bancarie", per euro 90.181.=, è iscritta nella voce di conto economico B 7) "costi per servizi", trattandosi del costo dei servizi bancari.

La voce "Oneri diversi di gestione" risulta così composta (valori in unità di euro):

14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE		2023	2022
a)	Oneri diversi:		
	Cancelleria	2.154	2.303
	Valori bollati	1.567	1.281

	Contributi associativi e consortili	9.737	14.750
	Beneficenza	4.820	3.200
	Abbonamenti	-	-
	Sanzioni civili e tributarie	6.287	9.889
	Abbuoni passivi	477	264
	Spese varie	53	124
	Diritti SIAE	35.071	26.996
	Tassa circolazione	1.273	1.205
	Contravvenzioni e pedaggi	75	71
	Perdite crediti e diverse	-	68.156
	Imposte e tasse deducibili	108.782	112.607
	Imposte e tasse non deducibili	-	-
	Totale parziale	170.296	240.846
b)	Minusvalenze/sopravvenienze:		
	Sopravvenienze passive	69.856	347.032
	Minusvalenze	0	4.012
	Totale parziale	69.856	351.044
	Arrotondamenti	0	-1
	TOTALE ONERI DIVERSI DI GESTIONE	240.152	591.889

Proventi e oneri finanziari

La voce "Terreni e fabbricati", nell'esercizio 2012, è stata incrementata di euro 228.404.=, costituiti da oneri finanziari di competenza maturati sull'anticipazione finanziaria temporanea concessa a titolo oneroso dal Comune di Jesolo per l'acquisto dell'area oggetto di riqualificazione urbanistica in corso e sul finanziamento bancario contratto per il sostenimento degli oneri accessori all'acquisto. Anche nell'esercizio 2013, per i medesimi titoli, la stessa voce di bilancio è stata incrementata di euro 73.338.=. Negli esercizi successivi non sono stati invece imputati oneri finanziari a tale voce di bilancio.

Il confronto con l'esercizio precedente è il seguente:

	2023	2022
- Interessi passivi c/c bancari	Euro 51.=	Euro 39.=
- Interessi passivi diversi	Euro 1.372.=	Euro 2.624.=
- Interessi passivi medio termine	Euro 258.355.=	Euro 220.622.=
Totale interessi e altri oneri finanziari	Euro 259.778.=	Euro 223.285.=

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

L'imputazione al conto economico dell'esercizio, per euro 415.340.=, dell'accantonamento dell'imposta IRES corrente di competenza dell'esercizio 2023, nonché dell'accantonamento dell'importo di euro 135.976.= per l'imposta IRAP corrente di competenza, determinata in base alle disposizioni del D.Lgs. n. 446/1997 e successive modifiche ed integrazioni, genera, al netto degli acconti versati, un debito residuo iscritto al passivo di euro 225.072.=.

Sono, inoltre, iscritti in bilancio crediti per le imposte anticipate, per euro 115.293.=, determinate su componenti negativi di reddito che si renderanno deducibili nei successivi esercizi.

Le differenze suddette, per anno di formazione, sono le seguenti:

AI FINI IRAP
Importi rilevati a conto economico

Importi rilevati a conto economico:												
Descrizione delle differenze temporanee	Imposte anticipate anno 2022			Utilizzi anno 2023			Incrementi anno 2023			Imposte anticipate anno 2023		
Differenze che generano imposte anticipate	Imponibile	Aliquota	Imposta (a-b+c)	Imponibile	Aliquota	Imposta (b)	Imponibile	Aliquota	Imposta (c)	Imponibile	Aliquota	Imposta (a-b+c)
Ammortamento Marchio anno 2006	199	3,90%	8	199	3,90%	8	-	3,90%	-	-	3,90%	-
Avviamento 2007	224	3,90%	9	224	3,90%	9	-	3,90%	-	-	3,90%	-
Sval.ne cespiti 2023	-	-	-	-	-	-	130.927	3,90%	5.106	130.927	3,90%	5.106
TOTALE	732		29	423		16	130.927		5.106	130.927		5.106

AI FINI IRES

Importi rilevati a conto economico:

Descrizione delle differenze temporanee	Imposte anticipate anno 2022			Utilizzi anno 2023			Incrementi anno 2023			Imposte anticipate anno 2023		
Differenze che generano imposte anticipate	Imponibile	Aliquota	Imposta (a-b+c)	Imponibile	Aliquota	Imposta (b)	Imponibile	Aliquota	Imposta (c)	Imponibile	Aliquota	Imposta (a-b+c)
Ammortamento Marchio anno 2006	199	24,00%	48	199	24,00%	48	-	-	-	0	24,00%	0
Avviamento 2007	224	24,00%	54	224	24,00%	54	-	-	-	0	24,00%	0
Accantonamento cause pendenti 2022	150.000	24,00%	36.000	-	24,00%	-	-	24,00%	-	150.000	24,00%	36.000
Svalutazione crediti anno 2016	8.052	24,00%	1.932	-	24,00%	-	-	24,00%	-	8.052	24,00%	1.932
Svalutazione crediti anno 2020	14.356	24,00%	3.446	-	24,00%	-	-	24,00%	-	14.356	24,00%	3.446
Svalutazione crediti anno 2021	82.960	24,00%	19.910	-	24,00%	-	-	24,00%	-	82.960	24,00%	19.910
Svalutazione crediti anno 2022	19.470	24,00%	4.673	-	24,00%	-	-	24,00%	-	19.470	24,00%	4.673
Manutenzioni 2021	71.129	24,00%	17.071	17.782	24,00%	4.268	-	24,00%	-	53.347	24,00%	12.803
Sval.ne cespiti 2023	-	-	-	-	-	-	130.927	24,00%	31.422	130.927	24,00%	31.422
TOTALE	346.390		83.134	18.205		4.369	130.927		31.422	459.112		110.187

Dal punto di vista fiscale, la svalutazione del costo relativo alla progettazione delle unità abitative previste sull'area di proprietà sociale risulta temporaneamente indeducibile, posto che lo studio di progettazione ha formalmente comunicato alla società la necessità di ripensare ed adeguare tale progettazione, non avendo comunque la società stessa ancora definito, allo stato, la tipologia di intervento sostitutivo da fare. E' possibile che la società si indirizzi verso l'estensione della diversa tipologia di moduli abitativi costituita dalle "case mobili" anche sull'area PUA, tipologia abitativa questa che pare maggiormente adeguata alle esigenze del campeggio e all'evoluzione recente del mercato turistico. Al momento della definizione di tali aspetti si potrà ritenere definitivo anche lo stralcio delle precedenti componenti di progettazione delle unità abitative. Per tale motivo, la svalutazione suddetta è stata ritenuta idonea a generare imposte anticipate quale differenza temporaneamente indeducibile.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Nel 2023 la Società ha avuto alle proprie dipendenze in media n. 84 persone così ripartite: n. 18 unità, tra impiegati, quadri e dirigenti e n. 65 operai. Attualmente è corrente un contratto di lavoro a tempo indeterminato con n. 10 dipendenti, di cui n. 2 dirigenti, n. 3 quadri, n. 4 impiegati e n. 1 operai, mentre con i restanti 18 dipendenti intercorre un contratto di lavoro a tempo determinato.

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

Nel conto economico sono imputati euro 57.010.= per compensi agli amministratori ed euro 18.432.= per compensi ai sindaci.

Compensi al revisore legale o società di revisione

Si precisa che euro 6.500.= sono i costi relativi alla revisione legale. Non viene svolta attività di natura consulenziale.

Categorie di azioni emesse dalla società

Il capitale sociale di euro 1.000.000.=, interamente versato, è costituito da n. 50.000 azioni ordinarie del valore nominale di euro 20.= ciascuna. Non sono state emesse nuove azioni della società nel corso dell'esercizio 2023. In data 19.01.2015 l'assemblea della società ha autorizzato, ai sensi dell'art. 2357 del codice civile, l'acquisto di n. 5.000 azioni proprie, pari al 10% del capitale sociale, poste in vendita con procedure di evidenza pubblica dal socio Provincia di Venezia, oggi Città Metropolitana di Venezia, al prezzo di euro 43,65 per azione.

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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e enti assimilati, la società attesta che nel 2022 ha ricevuto le somme riportate di seguito:

1. quota annuale del credito imposta ex L.160/2019 per investimenti 2020 di 1.480 euro compensato con F24 in data 16.02.2023;
2. quota annuale del credito imposta ex L.178/2020 per investimenti 2021 di 25.027 euro compensato con F24 in data 21.02.2023;

3. quota annuale del credito imposta ex L.178/2020 per investimenti 2020 di 94 euro compensato con F24 in data 16.02.2023;
4. quota annuale credito imposta ex L.178/2020 per investimenti 2021 Industria 4.0 di euro 12.417 compensato con F24 parte in data 21.02.2023 e parte in data 16.03.2023;
5. credito d'imposta sponsorizzazioni sportive - Art. 81 D.L. 104/2020 – per euro 25.000,00 compensato con F24 in data 16.05.2023;
6. credito d'imposta per gli investimenti pubblicitari incrementali su quotidiani, periodici e sulle emittenti televisive e radiofoniche locali, ex 57-bis del D.L. 24 aprile 2017, n. 50 per euro 4.591,00 compensato con F24 in data 12.07.2023.

Nota integrativa, parte finale

AZIONI DI GODIMENTO, OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI IN AZIONI E TITOLI SIMILARI

La società non ha in circolazione azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni e titoli o valori similari.

STRUMENTI FINANZIARI EMESSI DALLA SOCIETA'

La società non ha emesso strumenti finanziari, né ricorre all'uso di strumenti finanziari derivati.

FINANZIAMENTI DEI SOCI

Non ci sono importi iscritti in bilancio a tale titolo.

PATRIMONI DESTINATI AD UNO SPECIFICO AFFARE

La società non ha deliberato l'istituzione di patrimoni destinati ad uno specifico affare.

FINANZIAMENTI DESTINATI AD UNO SPECIFICO AFFARE

La società non ha deliberato l'accensione di finanziamenti destinati ad uno specifico affare.

OPERAZIONI REALIZZATE CON PARTI CORRELATE

Le operazioni con parti correlate si possono sintetizzare come di seguito nei loro aspetti patrimoniali ed economici, precisando che le stesse sono comunque avvenute in base a condizioni di mercato disciplinate da apposite convenzioni scritte.

COMUNE DI JESOLO	2023
	(valori in unità di euro)
COSTI	
Concessioni comunali stabilimenti, campeggio e darsena	97.707
I.M.U. e Imposta pubblicità	88.473
Imposta di soggiorno	270.832
TARI	192.632
TOTALE	649.644
RICAVI	
Servizi di interesse turistico sull'arenile	39.950
Gestione Ironman	8.197
Gestione aree libere comunali	9.800
Eventi Palaturismo su commessa del Comune	237.749
Duna e pulizia camminamenti	11.160
Gestione IAT in RTI	23.475
TOTALE	300.331
CREDITI V/COMUNE DI JESOLO al 31/12/2023:	4.114
DEBITI V/COMUNE DI JESOLO al 31/12/2023:	2.580.129
JESOLO PATRIMONIO S.r.l.	2023
COSTI	
Servizi ricevuti	0
RICAVI	
Servizi di sorveglianza prestati sull'arenile	24.250
CREDITI V/JESOLO PATRIMONIO al 31/12/2023:	0
DEBITI V/JESOLO PATRIMONIO al 31/12/2023:	0

Come più sopra precisato, è intervenuta col Comune di Jesolo scrittura del 27.08.2020 che disciplina tre aspetti:

- all'art. 2, l'esito della ricognizione compiuta ex art. 9 e cioè la riparametrazione tecnica della concessione per 7 anni e sei mesi;
- all'art. 3, l'obbligazione perequativa che consiste nel riconoscimento al Comune di Jesolo della somma di euro 3.910.343 in 10 anni a decorrere dal 1/1/2021;
- aspetto finanziario, l'ammontare del debito relativo alla perequazione ammonta a euro 3.269.249 in quanto ridotto della quota di competenza dell'esercizio euro 391.034.

ACCORDI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE

Non sussistono accordi di tale natura.

RAPPRESENTAZIONE SECONDO LA METODOLOGIA FINANZIARIA DELLE OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA

La seguente tabella intende illustrare sinteticamente, in conformità a quanto previsto dall'art. 2427, n. 22), del codice civile, quale sarebbe la rappresentazione in bilancio, ed i relativi effetti sul patrimonio netto e sull'utile di esercizio, se i beni acquisiti in leasing anziché essere iscritti secondo il metodo patrimoniale (iscrizione in bilancio dei soli canoni di leasing), lo fossero secondo il metodo finanziario (iscrizione dei beni in leasing nell'attivo del bilancio come cespiti propri e del debito residuo verso le società di leasing nel passivo del bilancio; sostituzione, nel conto economico, dei canoni di leasing con gli interessi passivi maturati sul debito verso le società di leasing e con le quote di ammortamento calcolate sul costo originario di acquisto dei beni in leasing).

STATO PATRIMONIALE		
ATTIVITA'		
a) Contratti in corso		
Beni in leasing finanziario alla fine dell'esercizio 2022, al netto degli		
ammortamenti complessivi pari ad euro 368.238 alla fine dell'		
esercizio 2022	+	97.206
Beni acquisiti in leasing finanziario nel corso dell'esercizio 2023	+	0
Beni in leasing finanziario riscattati nell'esercizio 2023	-	13.300
Quote di ammortamento di competenza dell'esercizio 2023	-	53.147
Rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario	+	0
Beni in leasing finanziario al termine dell'esercizio 2023, al netto degli		

ammortamenti complessivi pari a euro 346.685 (A)	+	30.759
b) Beni riscattati		
Maggior valore complessivo dei beni riscattati, determinato secondo		
la metodologia finanziaria, rispetto al loro valore netto contabile alla		
fine dell'esercizio 2023 (B)	+	140.527
c) Storno risconti attivi (C)	-	0
PASSIVITA'		
Debiti impliciti per operazioni leasing finanziario alla fine dell'esercizio 2022		
	-	191.425
Debiti impliciti sorti nell'esercizio 2023	+	0
Rimborso delle quote capitale e riscatti nel corso dell'esercizio 2023	+	89.142
Debiti impliciti per operazioni leasing finanziario alla fine dell'esercizio 2023 (D)	-	102.283
Effetto complessivo alla fine dell'esercizio 2023 (A+B-C-D)	+	69.003
Effetto fiscale pregresso	-	14.121
Effetto fiscale 2023	-	33.373
Effetto finale sul patrimonio netto	+	116.946
CONTO ECONOMICO		
Storno canoni su operazioni di leasing finanziario	+	84.400
Rilevazione degli oneri finanziari su operazioni di leasing finanziario	-	5.088
Rilevazione quote di ammortamento	-	198.927

Rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario	+/-	0
Effetto sul risultato dell'esercizio 2023 prima delle imposte	-	119.615
Effetto fiscale	-	-33.373
Effetto sul risultato netto dell'esercizio 2023	-	86.242

PROSPETTO DEI DATI ESSENZIALI DEL CONSUNTIVO 2022 DEL COMUNE DI JESOLO (ENTE CHE ESERCITA SULLA SOCIETA' L'ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO)

STATO PATRIMONIALE (ATTIVO)	<u>ANNO 2021</u>	<u>ANNO 2022</u>
A) CREDITI vs. LO STATO ED ALTRE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE PER LA PARTECIPAZIONE AL FONDO DI DOTAZIONE	0	0
<i>TOTALE CREDITI vs PARTECIPANTI (A)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
B) IMMOBILIZZAZIONI		
Immobilizzazioni immateriali	2.316.846	885.930
Immobilizzazioni materiali	138.936.925	143.386.346
Immobilizzazioni finanziarie	223.144.605	24.362.503
<i>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)</i>	<i>164.398.376</i>	<i>168.634.779</i>
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
Rimanenze	95.054	73.525
Crediti	12.290.881	12.068.332
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzi	0	0
Disponibilità liquide	31.160.164	36.704.995
<i>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)</i>	<i>43.546.098</i>	<i>48.846.852</i>
D) RATEI E RISCONTI		
Ratei attivi	4.803	9.054
Risconti attivi	102.671	102.671
<i>TOTALE DELL'ATTIVO (A+B+C+D)</i>	<i>208.051.948</i>	<i>217.670.742</i>
	<u>ANNO 2021</u>	<u>ANNO 2022</u>

STATO PATRIMONIALE (PASSIVO)		
A) PATRIMONIO NETTO		
<i>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</i>	<i>181.889.829</i>	<i>185.992.001</i>
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
<i>TOTALE FONDI RISCHI ED ONERI (B)</i>	<i>1.547.150</i>	<i>2.188.695</i>
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		
<i>TOTALE T.F.R. (C)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
D) DEBITI		
<i>TOTALE DEBITI (D)</i>	<i>12.851.758</i>	<i>12.815.287</i>
E) RATEI E RISCONTI E CONTRIBUTI AGLI INVESTIM.		
<i>TOTALE RATEI E RISCONTI (E)</i>	<i>11.763.211</i>	<i>16.674.759</i>
<i>TOTALE DEL PASSIVO (A+B+C+D+E)</i>	<i>208.051.948</i>	<i>217.670.742</i>
CONTI D'ORDINE		
<i>TOTALE CONTI D'ORDINE</i>	<i>29.088.941</i>	<i>11.110.197</i>
CONTO ECONOMICO		
A) COMPONENTI POSITIVI DELLA GESTIONE		
<i>TOTALE COMPONENTI POSITIVI DELLA GESTIONE (A)</i>	<i>54.781.887</i>	<i>52.918.537</i>
B) COMPONENTI NEGATIVI DELLA GESTIONE		
<i>TOTALE COMPONENTI NEGATIVI DELLA GESTIONE (B)</i>	<i>57.763.258</i>	<i>58.095.731</i>
<i>DIFFERENZA FRA COMP. POSITIVI E NEGATIVI DELLA GESTIONE (A-B)</i>	<i>-2.981.372</i>	<i>-5.177.193</i>
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
Proventi finanziari	693	302
Oneri finanziari	51.658	60.310
<i>TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (C)</i>	<i>-50.965</i>	<i>-60.008</i>

D) RETTIFICHE DI VALORE ATTIVITA' FINANZIARIE		
<i>TOTALE RETTIFICHE (D)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		
Proventi straordinari	5.314.127	9.169.100
Oneri straordinari	517.547	2.066.948
<i>TOTALE PROVENTI STRAORDINARI (E)</i>	<i>4.796.580</i>	<i>7.102.152</i>
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D+E)	1.764.243	1.864.951
Imposte	572.793	727.308
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	1.191.450	1.137.643

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

Per quanto riguarda l'esercizio 2024, per il periodo dal 01.01.2024 alla data odierna, si precisa che la Società ha ottenuto il rilascio delle concessioni ventennali per le UMG n. 1 e n. 9. Ha ottenuto la concessione della gestione del Palaturismo per gli anni 2024-2025 e sta rinnovando di conseguenza i contratti per gli spazi interni dati in affitto. Ha proseguito la gestione degli stabilimenti balneari e della darsena per effetto della proroga delle rispettive concessioni deliberata dal Comune e avviato le trattative con i sindacati per il rinnovo del contratto integrativo aziendale, nonchè preso contatto con gli Istituti di credito per reperire i finanziamenti previsti dal budget.

Signori azionisti, Vi proponiamo in conclusione di imputare l'utile netto dell'esercizio 2023 di euro 1.233.821,44 per euro 123.382,14 alla riserva legale come da statuto sociale, e 1.110.439,30 euro alla riserva straordinaria.

Jesolo, lì 27.03.2024

Per il Consiglio di Amministrazione

il Presidente

Eleonora BALDO

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Renato MURER, ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL CONSIGLIO DI
AMMINISTRAZIONE PER IL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2023

Signori Azionisti,

il bilancio dell'esercizio 2023 che sottoponiamo alla Vostra approvazione si può sintetizzare nei seguenti prospetti riepilogativi:

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

A) CREDITI V/SOCI	Euro	0
B) IMMOBILIZZAZIONI	Euro	13.718.509
C) ATTIVO CIRCOLANTE	Euro	3.154.448
D) RATEI/RISCONTI ATTIVI	Euro	125.822
TOTALE DELL'ATTIVO	Euro	16.998.779

PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

A) PATRIMONIO NETTO	Euro	6.134.179
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	Euro	336.797
C) TRATT. FINE RAPPORTO LAVORO	Euro	88.966
D) DEBITI	Euro	9.927.724
E) RATEI/RISCONTI PASSIVI	Euro	511.113
TOT. PASSIVO / PATRIMONIO NETTO	Euro	16.998.779

In calce allo Stato patrimoniale sono iscritti conti d'ordine per euro 263.248.

CONTO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO 2023

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	Euro	12.444.563
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	Euro	10.431.722
C) PROVENTI E ONERI FINANZ.	Euro	- 259.668
D) RETTIFICHE DI VALORE DI		
ATTIVITA' FINANZIARIE	Euro	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	Euro	1.752.994
- IMPOSTE CORRENTI	Euro	-551.316
- IMPOSTE ANTICIPATE/DIFFERITE	Euro	32.143
- UTILE DELL'ESERCIZIO	Euro	1.233.821

Il bilancio così riepilogato è il quarantunesimo dalla costituzione della società e si riferisce all'attività svolta nel 2023. Il bilancio si chiude con un utile netto di esercizio determinatosi essenzialmente per effetto dei positivi risultati di gestione del campeggio Jesolo International, degli stabilimenti balneari e della darsena che

hanno realizzato utili grazie anche al contenimento dei costi.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE 2023

I fatti salienti che hanno caratterizzato la vita della società nell'esercizio 2023 si possono così riassumere:

1. i risultati economici netti delle singole gestioni svolte nell'esercizio 2023 sono stati i seguenti:

CONTO ECONOMICO PER SETTORI GESTIONALI

	<i>Consuntivo 2023</i>
GESTIONE SERVIZI SPIAGGIA	- 117.828
GESTIONE STABILIMENTI BALNEARI	173.954
GESTIONE CAMPEGGIO INTERNATIONAL	1.397.812
GESTIONE PALATURISMO	- 228.004
GESTIONE DARSENA	7.886
UTILE ESERCIZIO	1.233.821

2. per quanto riguarda i **servizi di spiaggia**, il 2023 è stato il terzo anno di durata triennale delle nuove convenzioni sottoscritte con alcuni consorzi di arenile, tenuto anche conto del contributo degli altri operatori di arenile, quali chioschi, ambulanti e gestori natanti, conseguendo un totale di ricavi di 1.794.249 euro, contro 1.629.570 euro dell'esercizio precedente (+10%), incluso il ricavo extra contratto dai consorzi di arenile a seguito della copertura dell'orario durante la pausa pranzo con due assistenti ai bagnanti, come richiesto dall'Ordinanza della Capitaneria di Porto. I ricavi derivanti da servizi svolti per conto del Comune di Jesolo e della società a partecipazione comunale Jesolo Patrimonio S.r.l. ammontano a 93.160 euro.
3. Il volume d'affari dello stabilimento balneare **Green Beach** e dell'annesso parcheggio, che ammonta a 539.813 euro, risulta in aumento del 1% rispetto all'esercizio precedente, dovuto essenzialmente all'erosione marina. Mentre la gestione dello stabilimento balneare **Oro Beach** è migliorata rispetto all'esercizio scorso (+1,5%), con i ricavi diretti che sono arrivati a 860.506 euro, inclusi i proventi del parcheggio adiacente. Inoltre, la Società ha incassato 56.182 euro per affitto del ristorante interno all'immobile in concessione e per proventi vari. Nelle more della procedura di affidamento delle nuove concessioni, il Comune ha prorogato al 30.4.2024 la durata delle concessioni in essere.
4. Per quanto concerne la gestione del **campeggio Jesolo International**, nell'esercizio 2023 il volume di ricavi ha registrato un incremento rispetto all'esercizio precedente del 14,7%, passando da 7.152.126 euro a 8.205.727 euro, compresi i ricavi accessori e gli affitti delle attività interne. Con specifico riferimento all'andamento gestionale del campeggio si forniscono le seguenti ulteriori precisazioni:
 - l'apertura della gestione è avvenuta il 13 maggio 2023. I ricavi hanno avuto un forte incremento rispetto al previsto grazie alle condizioni favorevoli che si sono manifestate anche riguardo al meteo. Le presenze sono risultate di 213.517, in aumento rispetto al 2022 (+7%) e in forte aumento rispetto al 2021 (+18%). Sui costi delle utenze, gli aumenti delle tariffe hanno avuto un effetto contenuto grazie al contratto a prezzo fisso stipulato con il fornitore di energia elettrica. I costi delle materie prime e delle materie di manutenzione risultano lievemente maggiori rispetto al previsto. Le prestazioni di manutenzione sono risultate superiori del 15% rispetto a quanto previsto. Gli investimenti realizzati riguardano principalmente i lavori previsti di restyling del market, gli acquisti di attrezzature per case mobili e palestra e di serrature elettroniche delle porte.
 - Jesolo International Club Camping a inizio novembre ha come al solito iniziato la vendita delle disponibilità 2024 con l'asta che ha consentito di avere un incasso extra pari quasi a 500.000 euro;
 - l'esito positivo dell'asta permette già ora di avere una stima affidabile dell'andamento della prossima stagione che di conseguenza si prevede avrà maggiori ricavi rispetto ai livelli della

stagione 2023; il risultato potrebbe essere condizionato dall'evoluzione della situazione di crisi in Ucraina e in Medio Oriente che potrebbero avere ancora ripercussioni sia sui costi che sui ricavi;

-Jesolo International Club Camping gode di una posizione di mercato estremamente forte e profilata. Anche quest'anno per la dodicesima volta consecutiva è stato valutato miglior struttura ricettiva all'aria aperta d'Europa, su 25.000 strutture concorrenti, dalla rivista di settore più prestigiosa, sulla base del punteggio attribuito dagli ispettori professionali ADAC e dei giudizi della clientela;

-il settore dei campeggi è quello che nell'ultimo decennio ha avuto le performance migliori, assieme alla crocieristica ma, a differenza di quest'ultima, esce dalla pandemia con un appeal rafforzato.

5. La società avendo ottenuto il prolungamento della concessione fino al 31 dicembre 2023 ha proseguito nella gestione del **Palazzo del Turismo**. Tra i ricavi risultano inseriti proventi per 713.795 euro da concessione spazi, eventi, affitti e concerti. E' stata sottoscritta una nuova convenzione biennale per l'organizzazione di concerti con il sostegno erogato dal Comune di Jesolo. Tra i costi la voce piu' importante riguarda i consumi dell'energia elettrica che, pero', sono stati contenuti passando ad un contratto a tariffa fissa con il fornitore. Anche i costi del gas e delle manutenzioni degli impianti sono aumentati, determinando una perdita in tale gestione che comunque risulta inferiore all'anno precedente. È stato risolto il contratto in essere di sponsorizzazione e "naming" del Palazzo e prudenzialmente è stato interamente svalutato il credito 2021-2022 vantato verso Invent S.r.l. per mancato pagamento delle fatture emesse quale sponsor; è stata avviata la pratica di recupero del credito e dei danni correlati tramite il legale. Nel 2024 si prevede una graduale ripresa delle attività, compatibilmente con le disposizioni generali in materia di eventi, il rinnovo della convenzione per i concerti e il pieno utilizzo della nuova sala riunioni per assemblee e altre riunioni in presenza.

6. Nell'esercizio 2023 è proseguita la gestione della **darsena** nella zona ovest di Jesolo Lido, alla foce del fiume Sile, e del parcheggio a pagamento sull'area antistante in proprietà; si registra un aumento dei ricavi che sono stati pari a 237.983 euro (+19%). Tale gestione risulta ora efficiente e capace di generare utile. Per il futuro è previsto un ulteriore miglioramento per il termine degli ammortamenti dei lavori di sistemazione e, compatibilmente con la proroga della concessione dello specchio acqueo, si prevede di intervenire con la realizzazione di nuovi posti di ormeggio sul fiume e con la ristrutturazione dell'intera area acquisita dal Comune di Jesolo. La Società in data 29.12.2023 ha presentato istanza per l'assegnazione della concessione ad uso darsena per il periodo di sei anni, attualmente in istruttoria. Nelle more della procedura il Comune ha prorogato al 30.4.2024 la durata delle concessioni in essere.

7. A seguito della determinazione delle scadenze delle **concessioni demaniali** nel 2023 per effetto

dei recenti provvedimenti normativi, la Società si trova nelle condizioni di dover riconsiderare la programmazione degli investimenti riguardanti gli stabilimenti balneari e le altre attività esercitate su aree in concessione demaniale (darsena, capanni di primo soccorso su arenile e gestione dell'arenile antistante il camping International). Nel 2023 è stata presentata istanza in Comune per l'ottenimento di una concessione ventennale dell'U.M.G. (Unità Minima di Gestione) n.1 di arenile fronte camping sulla base di un progetto di investimento per 2,5 milioni, come previsto dalla Legge Regionale n.33/2002. Altrettanto è stato fatto per l'U.M.G. n.9 della zona Oro Beach/Ospedale, mentre per l'U.M.G. n.12, ove si trova lo stabilimento Green Beach, la Società partecipa col 25,2% del capitale sociale al neo costituito Consorzio Quattro Spiagge Scarl che ha presentato analoga istanza. Si precisa che la Società ha ottenuto ad oggi il rilascio delle concessioni ventennali per le UMG n. 1 n. 9.

8. Nel 2023 la Società ha partecipato con quota del 10% del capitale in R.T.I. con Jesolo Venice S.r.l. alla gara europea a procedura telematica aperta per l'affidamento del **servizio della gestione dei servizi di informazione, di accoglienza, di promozione e di commercializzazione turistica** del Comune di Jesolo per gli anni 2023-2025, risultando aggiudicataria.

Il totale complessivo dei costi di produzione sostenuti nell'esercizio 2023 è risultato - in termini assoluti - maggiore del 3,3% rispetto all'esercizio 2022 (da 10.095.825 a 10.431.722 euro).

I costi del lavoro subordinato costituiscono, anche nell'esercizio 2023, la componente prevalente dell'ammontare complessivo dei costi. Tali costi sono risultati in aumento rispetto all'anno precedente passando da 3.001.133 a 3.305.412 (+10,1 %) essenzialmente a causa di maggiori assunzioni nel camping e nei servizi spiaggia. Il contratto integrativo aziendale, scaduto nel 2020 e rinnovato per gli anni 2021-2023, ha consentito di ottenere dei risparmi e ha garantito l'applicazione di prezzi dei servizi più concorrenziali ai relativi clienti.

Il valore della produzione dell'esercizio 2023 ha superato i livelli precedenti, con un aumento del 10% circa rispetto all'esercizio 2022, passando, infatti, da euro 11.308.708 a euro 12.444.563.

Nell'esercizio 2023 sono stati effettuati investimenti per complessivi euro 1.021.171, di cui euro 158.140 relativi a beni materiali strumentali propri, euro 130.003 relativi a costi pluriennali, euro 733.028 relativi a beni gratuitamente devolvibili del campeggio Jesolo International.

In data 31.03.2021, a seguito di formale richiesta della Società del 18.12.2020, il Comune di Jesolo ha posticipato l'approvazione del collaudo finale delle **opere di urbanizzazione relative al PUA** al 31.12.2025 ai sensi dell'art. 10 comma 4bis della Legge 120/2020, nonché ha concesso l'utilizzo dell'area a verde pubblico anticipatamente alle opere di urbanizzazione in quanto queste sono sospese per l'acquisizione dei pareri di Enti esterni. In data 25.6.2021 la Società, prendendo atto

della possibilità di avviare l'ampliamento di campeggio nella fascia di terreno ad est dello stesso, ha proposto al Comune l'allestimento a parco pubblico dei due terreni adiacenti alla rotonda tra via Da Giussano e via Gorizia, in attesa che venga completata l'opera di riqualificazione e cessione al Comune delle nuove aree verdi. È in corso di valutazione la predisposizione di una variante al progetto originale che, considerata la vicinanza della viabilità veicolare cittadina, ipotizza la realizzazione di una barriera acustica verde o parete verde a protezione delle piazzole adiacenti la viabilità pubblica e, di pari passo, ipotizza la realizzazione di cabine di servizi privati da collocare nelle immediate vicinanze delle piazzole per aumentare la qualità dei servizi agli ospiti.

Nonostante l'incertezza determinata dalla scadenza delle concessioni e dal quadro normativo di riferimento non ancora definito relativamente a quelle balneari, la società ha investito quindi importanti risorse per raggiungere gli obiettivi e gli indirizzi ricevuti.

Relativamente alla gestione del **Palazzo del Turismo** e' scaduta la concessione dal Comune di Jesolo in data 31.12.2023 e, a seguito avviso pubblico per manifestazione di interesse del 5.12.2023, la Società ha rinnovato la propria disponibilità a gestire la struttura polifunzionale producendo nei termini la propria istanza. A seguito di ciò, il Comune di Jesolo ha pubblicato un bando per la procedura di affidamento della concessione del palazzo del turismo, a cui la Società ha partecipato, risultandone aggiudicataria. Nelle more dello svolgimento della procedura la Società ha ricevuto una proroga tecnica temporanea. La nuova aggiudicazione riguarda l'affidamento della concessione del Palazzo del turismo per il periodo 2024 e 2025 per un corrispettivo complessivo di 65.000 euro.

ANALISI DELLA GESTIONE 2023

Si forniscono di seguito le **informazioni richieste dall'art. 2428, comma 2, del codice civile**, come modificato dal D. Lgs. N. 32/2007.

Si precisa, in primo luogo, che la società, a tutto il 31 dicembre 2023, non è soggetta a rischi ed incertezze gestionali di particolare natura, tenuto conto comunque dell'ordinaria stagionalità che caratterizza le attività sociali, fatto salvo quanto sopra precisato in relazione alla complessa congiuntura internazionale.

La valutazione dei rischi operativi è stata effettuata ai sensi di legge e sono state adottate le prescritte misure di sicurezza nei diversi settori in cui la società opera.

In merito agli indicatori di risultato economico finanziari, la situazione della società ed il suo andamento si possono così compendiare (valori in unità di euro):

Tabella 1

<i>anno</i>	2019	2020	2021	2022	2023
FATTURATO (euro)					
<i>(Valore della produzione)</i>	11.155.613	6.667.247	9.672.439	10.959.915	12.203.481

Tabella 2

Aggregati	2022	2023
Ricavi delle vendite (Rv)	10.959.915	12.203.481
Produzione interna (Pi)	-	-
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA (VA)	10.959.915	12.203.481
Costi esterni operativi (C-esterni)	4.718.387	5.073.537
VALORE AGGIUNTO (VA)	6.241.528	7.129.944
Costi del personale (Cp)	3.001.133	3.305.412
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	3.240.395	3.824.532
Ammortamenti e accantonamenti (Am e Ac)	1.784.416	1.812.621
RISULTATO OPERATIVO	1.455.979	2.011.911
Risultato dell'area accessoria	- 243.097	751
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	434	110
EBIT NORMALIZZATO	1.213.316	2.012.772
Risultato dell'area straordinaria	-	-
EBIT INTEGRALE	1.213.316	2.012.772
Oneri finanziari (Of)	- 223.285	- 259.778
RISULTATO LORDO (RL)	990.031	1.752.994
Imposte sul reddito	- 312.859	- 519.173
RISULTATO NETTO (RN)	677.172	1.233.821

L'andamento del valore della produzione è in significativo aumento (Tabella 1). Il valore aggiunto prodotto dalla società, in significativo aumento rispetto all'esercizio precedente, viene destinato in buona parte alla remunerazione del fattore lavoro. Nell'esercizio 2023, il margine operativo lordo ha coperto gli ammortamenti e gli accantonamenti, generando autofinanziamento (Tabella 2), essenzialmente grazie al mantenimento di una buona correlazione tra costi e ricavi operativi durante la stagione 2023. Si rileva, comunque, un buon aumento anche della redditività operativa, come si evince anche dalla successiva Tabella 3, supportato anche dal risultato positivo dell'area accessoria.

Tabella 3

Aggregati	2022	2023

MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	3.240.395	3.824.532
RISULTATO OPERATIVO	1.455.979	2.011.911
EBIT NORMALIZZATO	1.213.316	2.012.772
EBIT INTEGRALE	1.213.316	2.012.772

Tabella 4

INDICATORI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI			
Aggregati		Macroclassi o voci del conto economico civilistico	
	2022		2023
Margine primario di struttura	- 9.052.331	Mezzi propri – Attivo fisso	- 8.000.169
Quoziente primario di struttura	36%	Mezzi propri / Attivo fisso	43%
Margine secondario di struttura	- 1.304.344	(Mezzi propri + Pass. consolidato) – Attivo fisso	- 2.019.483
Quoziente secondario di struttura	91%	(Mezzi propri + Pass. consolidato) / Attivo fisso	86%

L'attivo immobilizzato nel 2023 è finanziato per circa il 43% con mezzi propri, (36% nel 2022) mentre per il 57% (64% nel 2022) è finanziato con mezzi di terzi (Tabella 4). Il Quoziente di indebitamento, che comprende anche le passività consolidate, si riduce rispetto a quello del precedente esercizio (tabella 5).

Tabella 5

INDICI SULLA STRUTTURA DEI FINANZIAMENTI		
Indicatori	2022	2023
Quoziente di indebitamento complessivo	2,57	1,77
Quoziente di indebitamento finanziario	1,54	0,97

Tabella 6

Macroclassi o voci dello stato patrimoniale civilistico			Macroclassi o voci dello Stato patrimoniale civilistico		
Aggregato	2022	2023	Aggregato	2022	2023
CAPITALE INVESTITO OPERATIVO	12.513.529	11.471.581	MEZZI PROPRI	5.050.357	6.134.179

IMPIEGHI EXTRA-OPERATIVI	5.527.198	5.527.198	PASSIVITA' FINANZIARIE	7.786.677	5.980.687
			PASSIVITA' OPERATIVE	5.203.693	4.883.913
CAPITALE INVESTITO (Cio + I e-o)	18.040.727	16.998.779	CAPITALE DI FINANZIAMENTO (Mp + Pf + Po)	18.040.727	16.998.779

Il peso delle attività patrimoniali non strettamente operative (terreni) è significativo (Tabella 6), a seguito dell'acquisto dell'area alla foce del fiume Sile, intervenuto già nel 2011. Peraltro, la suddetta area forma oggetto di intervento di recupero finalizzato all'ampliamento delle attività sociali.

Tabella 7

INDICI DI REDDITIVITA'		
Indicatore	2022	2023
ROE netto	13,41%	20,11%
ROE lordo	19,60%	28,58%
ROI	8,07%	11,84%
ROS	13,28%	16,49%

La redditività operativa della gestione denota un significativo incremento rispetto all'esercizio precedente, come sopra rilevato (Tabella 7) anche in considerazione del segnalato risultato positivo dell'area accessoria.

Tabella 8

ATTIVO FISSO (Af)			MEZZI PROPRI (MP)		
Aggregato	Macroclassi o voci dello stato patrimoniale civilistico		Aggregato	Macroclassi o voci dello stato patrimoniale civilistico	
	2022	2023		2022	2023
ATTIVO FISSO (Af)	14.102.687	14.332.067	MEZZI PROPRI (Mp)	5.050.357	6.134.179
Immobilizzazioni immateriali	3.098.480	2.571.680	Capitale sociale	1.000.000	1.000.000
Immobilizzazioni materiali	11.004.207	11.121.629	Riserve	4.050.357	5.134.179
Immobilizzazioni Finanziarie	0	638.758			
ATTIVO CORRENTE (Ac)	3.938.040	2.666.712	PASSIVITA' CONSOLIDATE (Pml)	7.747.987	5.980.687

Magazzino	0	0			
Liquidità differite	1.362.429	665.860	PASSIVITA' CORRENTI (Pc)	5.242.383	4.883.913
Liquidità immediate	2.575.611	2.000.852			
CAPITALE INVESTITO (Af + Ac)	18.040.727	16.998.779	CAPITALE DI FINANZIAMENTO (Mp + Pml + Pc)	18.040.727	16.998.779

Tabella 9

INDICATORI DI SOLVIBILITA'			
Indicatore	Macroclassi o classi dello stato patrimoniale civilistico		
	2022		2023
Margine di disponibilità	- 1.304.343	Attivo corrente – Passivo corrente	- 2.217.201
Quoziente di disponibilità	0,75	Attivo corrente / Passivo corrente	0,55
Margine di tesoreria	- 1.304.343	Liquidità immediate e differite – Passivo corrente	- 2.217.201
Quoziente di tesoreria	0,75	Liquidità immediate e differite / Passivo corrente	0,55

La situazione di liquidità (Tabelle 8 e 9) è in flessione a seguito del parziale utilizzo dell'erogazione di finanza emergenziale per euro 3 milioni a titolo di finanziamento con garanzia pubblica, intervenuta nell'esercizio 2020, nonché a seguito della piena ripresa dei pagamenti delle rate dei debiti che negli esercizi 2020-2021 avevano goduto di sospensioni o moratorie.

INDICATORI EX D.LSG. 14/2019

Al 31 dicembre 2023 non si presentano segnali di “crisi d'impresa” **non** riscontrandosi quanto segue:

- non sostenibilità del debito nei successivi sei mesi;
- pregiudizio alla continuità aziendale nell'esercizio in corso o, quanto meno, nei successivi sei mesi;
- ritardi di pagamento significativi e reiterati.

Si indicano di seguito altri indici di verifica di un possibile stato di crisi dell'impresa, che **non ricorrono** nel caso specifico di Jesolo Turismo:

i. patrimonio netto negativo: **non ricorre** in quanto il Patrimonio Netto è positivo per euro 6.134.178 al 31.12.2023;

ii. DSCR (debt service coverage ratio) a dodici mesi inferiore a 1: sulla base del Budget 2024 approvato dal Consiglio di Amministrazione nel mese di dicembre 2023, il fabbisogno per il servizio del debito a medio termine è di euro 1.907.500, mentre il cash flow della gestione corrente

e' di euro 2.419.000. Il rapporto tra queste due grandezze e' dell'1,27, superiore a 1;

iii. superamento congiunto delle soglie più avanti descritte (tratte da CNDCEC, Crisi d'impresa – Gli indici di allerta, ottobre 2019) per i seguenti cinque indici:

a. indice di sostenibilità degli oneri finanziari in termini di rapporto tra gli oneri finanziari e i ricavi: l'indice in questione assume al 31.12.2023 un valore pari a 2,1% inferiore al valore soglia di settore del 2,7%;

b. indice di adeguatezza patrimoniale, in termini di rapporto tra patrimonio netto e debiti totali: l'indice in questione assume al 31.12.2023 un valore pari a 61,9% di molto superiore al valore soglia di settore del 2,3%;

c. indice di ritorno liquido dell'attivo, in termini di rapporto da cash flow e attivo: l'indice in questione assume al 31.12.2023 un valore pari a 16,7% di gran lunga superiore al valore soglia di settore del 0,5%;

d. indice di liquidità, in termini di rapporto tra attività a breve termine e passivo a breve termine: l'indice in questione assume al 31.12.2023 un valore pari a 55% inferiore al valore soglia di settore del 69,8%, data la stagionalità dell'attività societaria che implica la misurazione dell'indice al 31 dicembre di ogni esercizio e cioè in un momento di liquidità decrescente;

e. indice di indebitamento previdenziale e tributario, in termini di rapporto tra l'indebitamento previdenziale e tributario e l'attivo: l'indice in questione assume al 31.12.2023 un valore pari a 2,3% di gran lunga inferiore al valore soglia di settore del 14,6%.

ALTRE INFORMAZIONI GESTIONALI

Quanto alle specifiche informazioni sul personale, sociali ed ambientali, si precisa che la società redige annualmente uno specifico bilancio sociale in cui questi aspetti vengono trattati ed a cui si fa rinvio.

Infine, in conformità a quanto indicato nell'art. 2428 e nell'art. 2497 bis del Codice Civile, si dà atto che:

- 1) la società non ha svolto attività di ricerca e sviluppo;
- 2) la società non ha sostenuto nell'esercizio 2023 spese di pubblicità da ammortizzare;
- 3) la società non ha intrattenuto, nell'esercizio 2023, rapporti con imprese collegate o controllanti;
- 4) ai sensi dell'art. 2497 bis del codice civile, si precisa che i rapporti economici intercorsi nell'esercizio 2023 con il Comune di Jesolo (ente che esercita sulla società l'attività di direzione e coordinamento) si possono così riassumere :

	(IVA ESCLUSA)	fattura	
RICAVI COMUNE DI JESOLO			
Concerto Capodanno palaturismo	8.845,08	4/s	
Stesura duna e pulizia area libera settore 12	5.000,00	6/s	
Spazi evento Ironman	8.196,72	7/s	
Evento European Taekwondo	7.000,00	9/s	
Evento European Kickboxing	6.000,00	10/s	
Jesolo Dance contest 28 mag	1.400,00	11/s	
Federkombat Criterium pala 31/3-3/4	6.000,00	15/s	
Trofeo Gymart	7.200,00	16/s	
Servizio IAT quota 10% RTI lug-nov	19.464,70	18/s+21/s+23/s+28/s+32/s	
Servizio IAT quota 10% RTI dic + riten.di garanzia 0,50% lug-nov	4.010,30	Fattura da emettere	
Evento world cup Kickboxing	10.000,00	24/s	
Servizi di interesse turistico sull'arenile zone libere	39.950,00	25/s	
Concessione spazi Concorsi	1.200,00	27/s-n.acc.30/s+31/s	
Rimborso spese concerti palaturismo	18.000,00	29/s	
Concerti al palaturismo	125.000,00	Accredito 28/11 e 4/12/23	
Accumulo duna e pulizia area libera settore 12	6.160,00	33/s	
Kung Fu games	2.800,00	34/s-n.acc.35/s+36/s-maccr.37/s+38/s	
Karate e ginnastica	14.200,00	39/s	
Pulizie e accatast.legna aree libere	9.800,00	40/s	
Concessione spazi sale	104,00	Fattura da emettere	
	300.330,80		
JESOLO PATRIMONIO Srl 2023			
RICAVI JESOLO PATRIMONIO SRL			
Manutenz. e Sorveglianza pennelli mare	24.250,00	13/s	
	-		
	24.250,00		
TOTALE	324.580,80		

COSTI COMUNE JESOLO 2023			
Concessioni comunali Stabilim. Balneari, Campeggio e Darsena	97.706,85		
Imposta Municipale Unica	83.960,00		
Imposta pubblicità	4.513,00		
Imposta di Soggiorno	270.832,00		
Tributo Comunale Rifiuti e Servizi	192.632,19		
	649.644,04		
CREDITI			
Servizio IAT quota 10% RTI dic + riten.di garanzia 0,50%	4.010,30	Fattura da emettere	
Concessione spazi sale	104,00	Fattura da emettere	
	4.114,30		
DEBITI			
Debito per allungam.concessione camping al 2030	2.580.128,88	Debiti v/Comune	

La Società ha ottenuto nell'esercizio 2023 i seguenti contributi, sovvenzioni o altre utilità da Enti Pubblici, fatto salvo quanto riportato nella suddetta tabella in relazione a contratti di servizio in essere soggetti a IVA:

1. quota annuale del credito imposta ex L.160/2019 per investimenti 2020 di 1.480 euro compensato con F24 in data 16.02.2023;
2. quota annuale del credito imposta ex L.178/2020 per investimenti 2021 di 25.027 euro compensato con F24 in data 21.02.2023;
3. quota annuale del credito imposta ex L.178/2020 per investimenti 2020 di 94 euro compensato

con F24 in data 16.02.2023;

4. quota annuale credito imposta ex L.178/2020 per investimenti 2021 Industria 4.0 di euro 12.417 compensato con F24 parte in data 21.02.2023 e parte in data 16.03.2023;
5. credito d'imposta sponsorizzazioni sportive - Art. 81 D.L. 104/2020 – per euro 25.000,00 compensato con F24 in data 16.05.2023;
6. credito d'imposta per gli investimenti pubblicitari incrementali su quotidiani, periodici e sulle emittenti televisive e radiofoniche locali, ex art. 57-bis del D.L. 24 aprile 2017, n. 50, per euro 4.591,00 compensato con F24 in data 12.07.2023.

ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

In merito alla attività di direzione e coordinamento esercitata dal Comune di Jesolo nel 2023, si precisa che:

- a) con comunicazione del 20.1.2023 il Comune di Jesolo ha invitato la Società a fornire relazione sulle attività svolte in Consiglio Comunale, cosa che la società ha adempiuto;
- b) con comunicazione del 31.1.2023 il Comune ha comunicato la delibera di Giunta che proroga la concessione del Palaturismo al 31.12.2023;
- c) con comunicazione del 2.2.2023 il Comune di Jesolo ha invitato la società ad un incontro per la presentazione dei contenuti della progettazione inerente le attività di ripascimento manutentivo del litorale in zona lido orientale - anno 2023;
- d) con comunicazione del 6.2.2023 il Comune ha verificato i debiti e crediti reciproci con i propri enti strumentali e le società controllate e partecipate al 31.12.2022, positivamente riscontrata;
- e) con comunicazione del 10.2.2023 il Comune ha invitato la società ad un incontro con l'Amministrazione comunale e con il Comitato Intersettoriale di controllo delle società partecipate a cui la società ha fattivamente partecipato;
- f) con comunicazione del 20.3.2023 il Comune di Jesolo ha formulato indirizzi riguardanti la predisposizione del Budget 2023, recepiti dalla società;
- g) con comunicazione del 25.07.2023 il Comune ha comunicato le direttive per le operazioni di consolidamento del Bilancio 2022 a cui la società si è attenuta;
- h) con comunicazione del 14.8.2023 il Comune ha richiesto la rendicontazione periodica al mese di giugno 2023 ex art. 15 Regolamento comunale sul governo del gruppo pubblico locale, che la società ha regolarmente formato e reso;
- i) con comunicazione del 10.11.2023 il Comune ha trasmesso la Convenzione con la Società per la promozione e lo sviluppo turistico della città di Jesolo mediante l'organizzazione di concerti e date zero per il periodo 2023/2024 che la società, dopo attenta analisi, ha perfezionato;
- l) con comunicazione del 2.1.2024 il Comune ha richiesto lo stato di attuazione degli obiettivi 2023 e relativi documenti, prontamente riscontrati dalla società;

m) periodicamente vengono comunque inviate comunicazioni dai vari uffici comunali per l'espletamento dei controlli sulle società partecipate previsti dalla normativa e cui la società fornisce regolare riscontro.

MOG 231 E P.T.P.C.T.

In materia di trasparenza ed anti corruzione, la società Jesolo Turismo Spa ha approvato ed adottato il Piano triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza (P.T.P.C.T.) 2023/2025 e lo ha pubblicato nel sito della società www.jesoloturismo.it "sezione - Società trasparente". Si ricorda altresì che la società è già certificata UNI EN ISO 9001 : 2008 e che la stessa ha predisposto e adottato, con la coadiuvazione dei propri consulenti aziendali, la seguente ulteriore documentazione:

- a) codice etico;
- b) modello di organizzazione, gestione e controllo ex D.LGS. 231/2001, con integrazione del modello ai fini specifici anti corruzione con accesso alle procedure UNI ISO 31000:2010, relativamente alle aree sensibili specifiche, già individuate, dei rapporti con il personale, dell'affidamento delle opere, forniture e servizi e della gestione di concessioni e autorizzazioni pubbliche.

L'Organismo di Vigilanza ha svolto la propria attività nel corso del 2023 presentando la propria relazione annuale all'organo di amministrazione. Nella stessa, l'OdV prende atto dell'attivazione delle prime misure per la riduzione dei rischi relativi alle procedure di affidamento di lavori, forniture e servizi e invita la Direzione a completare tali misure in tempi brevi.

Attestiamo che la società si è uniformata in ciascun settore gestionale alle misure minime di sicurezza relative al trattamento dei dati personali di cui al GDPR (Regolamento UE n. 679/2016).

ANDAMENTO DELLA GESTIONE NEI PRIMI MESI DEL 2024

Per quanto riguarda il periodo dal 01.01.2024 alla data odierna, si precisa che la Società ha ottenuto il rilascio delle concessioni ventennali per le UMG n. 1 n. 9, nonché la concessione della gestione del Palaturismo per gli anni 2024-2025 e sta rinnovando di conseguenza i contratti per gli spazi dati in affitto. La società ha proseguito la gestione degli stabilimenti balneari e della darsena per effetto della proroga delle rispettive concessioni deliberata dal Comune, avviato le trattative con i sindacati per il rinnovo del contratto integrativo aziendale e preso contatto con gli Istituti di credito per reperire i finanziamenti previsti dal budget.

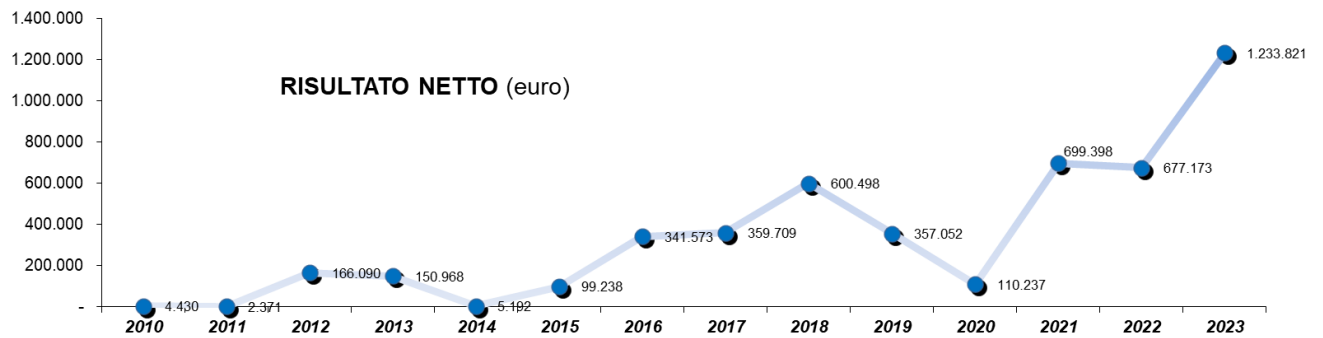
CONCLUSIONI

Signori azionisti, Vi proponiamo in conclusione di imputare l'utile netto dell'esercizio 2023 di euro 1.233.821,44, per euro 123.382,14 alla riserva legale come da statuto sociale e per euro 1.110.439,30 alla riserva straordinaria.

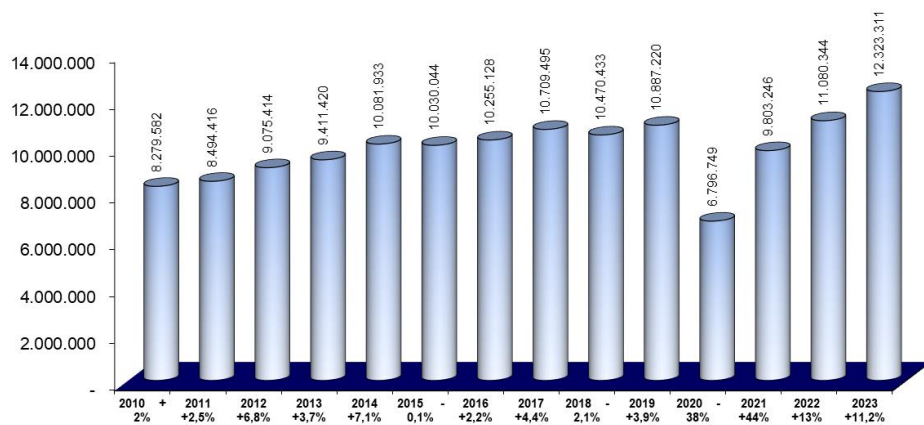
Restiamo a Vostra disposizione per ogni ulteriore informazione che Voi vorrete chiederci e Vi invitiamo, in chiusura di questa relazione, ad approvare il Bilancio di esercizio 2023, composto dallo Stato patrimoniale, dal Conto economico, dalla Nota Integrativa e la presente relazione, nella forma da noi predisposta, unitamente alla proposta di destinazione dell'utile di esercizio.

Lido di Jesolo, 27 marzo 2024

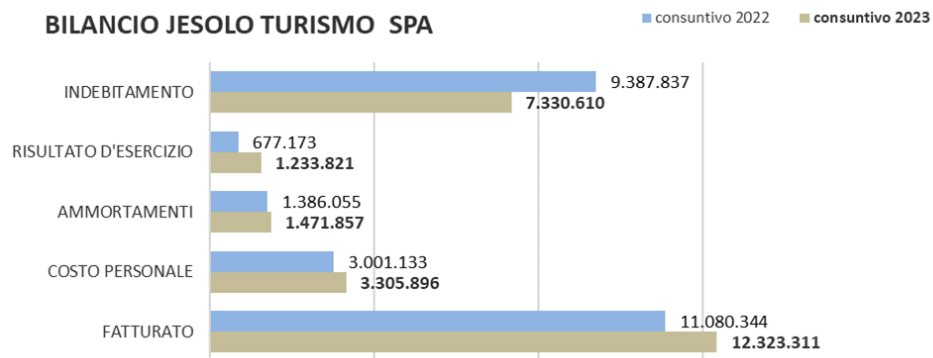
Per il Consiglio di Amministrazione il Presidente
d.ssa BALDO Eleonora

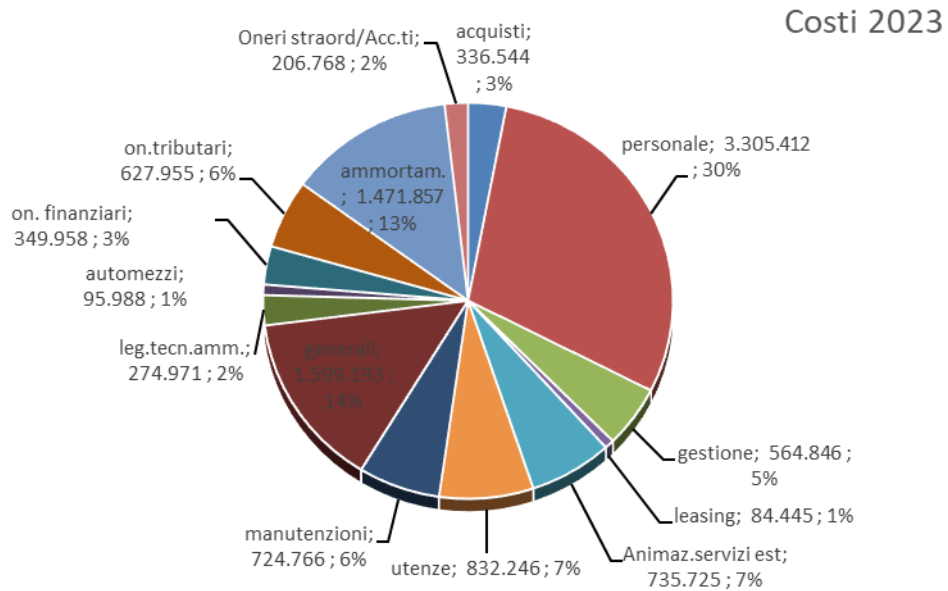
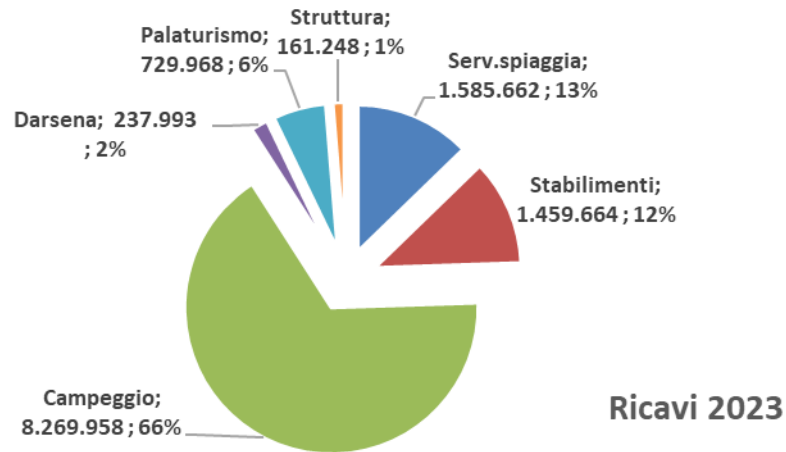


RICAVI DIRETTI (euro)



BILANCIO JESOLO TURISMO SPA





ANALISI SINTETICA DELLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO 2023

L'analisi sintetica della situazione economico-finanziaria della gestione dell'esercizio 2023, sulla base dei dati del bilancio al 31/12/2023, si può così compendiare:

	DATI BILANCIO 2022	DATI BILANCIO 2023
- redditività del capitale netto (Rn/Cn)	13,34%	20,11%
- redditività del capitale investito (Ro/Ci)	4,97%	7,78% (*)
- tasso di indebitamento (Ci/Cn)	3,57	2,77
- redditività delle vendite (Ro/V)	8,18%	12,23% (**)
- rotazione del capitale investito (V/Ci)	0,61	0,72
- flusso di cassa della gestione corrente (migliaia di euro)	2.059	2.836
- indice di disponibilità (Ac/Pc)	0,69	0,58
- indice di liquidità (L/Pc)	0,55	0,46

(*) al netto delle imposte

(**) al netto delle imposte

dove:

Rn= Reddito netto

Cn= Capitale netto

Ro= Reddito operativo (reddito netto + oneri finanziari

- proventi finanziari + oneri straordinari - proventi straordinari + oneri tributari)

Ci= Capitale investito

V = Vendite

flusso di cassa = utili + ammortamenti

Ac= Attività correnti

Pc= Passività correnti

L = Liquidità

L'indice di **redditività del capitale proprio (Rn/Cn)**, esprime il potenziale grado di remunerazione degli investimenti effettuati dagli azionisti. L'indice è positivo e presenta un netto miglioramento rispetto all'esercizio 2022 anche grazie all'attenuazione dell'andamento dei costi dei consumi energetici e delle utenze, con una redditività operativa in ulteriore miglioramento.

Tale redditività del capitale proprio è comunque il risultato anche delle scelte compiute per l'esercizio 2023 con riferimento alla gestione operativa, alla struttura finanziaria e alle gestioni diverse da quella caratteristica, ancora in parte condizionate da elementi esogeni dovuti alla problematica contingenza internazionale, per cui è opportuno analizzare l'influenza delle suddette scelte in modo più analitico mediante i successivi indici.

L'indice di **redditività del capitale investito (Ro/Ci)** consente di valutare in quale misura la sola gestione operativa è in grado di remunerare l'intero capitale investito nella gestione d'impresa, sia esso capitale proprio o capitale di credito. Nell'esercizio 2019 l'indice era pari al 4,67%. Nell'esercizio 2020 l'indice è sceso al 1,24%; nell'esercizio 2021 l'indice è stato pari al 4,80% e nel 2022 del 4,97% e migliora nettamente nell'esercizio 2023 passando al 8,78%, in aumento anche rispetto al 2019 pre COVID.

L'indice di **indebitamento (Ci/Cn)**, che evidenzia la dipendenza finanziaria da terzi, segnala che per ogni euro di mezzi propri l'azienda ha realizzato investimenti per 2,77 euro, per cui 1,77 euro di investimenti (circa il 64%, contro il 72% del 2022) sono realizzati ricorrendo a finanziamenti di terzi. Nell'esercizio 2019 il ricorso al finanziamento di terzi è stato pari al 65% mentre nell'esercizio 2020 è stato pari al 79% degli investimenti e nel 2021 pari al 76% e si registra, quindi, un ulteriore miglioramento del rapporto di indebitamento.

La redditività del capitale investito, inoltre, dipende essenzialmente da due variabili:

- la relazione tra i prezzi di vendita e i costi dei fattori utilizzati nell'ambito della gestione operativa;

- la rotazione del capitale investito.

Pertanto l'efficienza globale della gestione caratteristica è l'espressione dei due aspetti sopra citati che possono essere misurati dai seguenti indici:

- la redditività delle vendite (Ro/V);

- la rotazione del capitale investito (V/Ci).

La **redditività delle vendite** al 12,23%, contro il 4,45% dell'esercizio 2019, conferma il netto miglioramento nell'andamento dei livelli di redditività della gestione corrente caratteristica, anche rispetto al dato dell'8,18% del 2022 dovuto anche al contemporaneo contenimento dei costi dei consumi energetici e per utenze a fronte dell'incremento dei ricavi.

Il **tasso di rotazione del capitale investito**, che indica il numero delle volte (0,72 nel 2023, rispetto allo 0,61 nel 2022 e a 0,53 nel 2021) che il capitale investito ritorna in forma liquida per effetto dei ricavi di vendita nel corso dell'esercizio, esprime l'efficienza, in miglioramento, delle politiche di gestione (relativamente agli investimenti, ai crediti, alle disponibilità liquide e all'attivo circolante in genere) e il rendimento dei fattori produttivi impiegati nell'attività aziendale.

Dal punto di vista finanziario, l'analisi della situazione di liquidità viene effettuata impiegando due indici cioè l'indice di disponibilità e l'indice di liquidità.

L'**indice di disponibilità** esprime la capacità dell'azienda di produrre, nel breve periodo, flussi monetari con gli impieghi correnti in modo da fronteggiare i debiti a breve. Tale quoziente, pari a 0,58, stabile rispetto all'esercizio precedente, si attesta su livelli positivi (anche se un quoziente pari a 2 rappresenta il rapporto teorico ritenuto ottimale tra attività correnti e passività correnti), considerate le caratteristiche dell'azienda.

L'**indice di liquidità**, che rapporta le sole liquidità immediate e differite alle passività correnti è, al 31.12.2023, pari a 0,46 circa, in diminuzione rispetto all'esercizio 2022. Tale quoziente si colloca, data la stagionalità accentuata dell'attività, su livelli che possono ritenersi buoni, considerato che la liquidità disponibile al 31.12.2022 è stata investita nel 2023 sia in investimenti sia in particolare nell'alleggerimento delle passività di funzionamento, come si evince dal prospetto di dettaglio di seguito riportato.

RENDICONTO FINANZIARIO ESERCIZIO 2023

FONTI	IMPORTI
Flusso di cassa della gestione corrente	€ 2.705.679,00
Decremento netto di crediti correnti	€ 158.921,00
Incremento netto dei debiti correnti	€ 579.061,00
Accantonamento netto TFR e fondi rischi ed oneri	€ 98.449,00
Decremento/incremento netto dei ratei e risconti	€ 11.246,00
Arrotondamenti	€ 0,00
Totale fonti	€ 3.553.356,00
Utilizzo di liquidità	€ 574.758,00
Totale a pareggio	€ 4.128.114,00
IMPIEGHI	IMPORTI
Investimento in immobilizzazioni	€ 1.527.606,00
Rimborso netto di debiti bancari e pagamento dividendi	€ 1.860.099,00
Incremento netto dei crediti correnti	€ 0,00
Decremento netto dei debiti correnti	€ 537.274,00
Utilizzo netto TFR e fondi rischi ed oneri	€ 203.135,00
Incremento/decremento netto dei ratei e risconti	€ 0,00
Totale impieghi	€ 4.128.114,00
Creazione di liquidità	€ 0,00
Totale a pareggio fonti/impieghi	€ 4.128.114,00
Liquidità iniziale	€ 2.575.610,00
Liquidità finale	€ 2.000.852,00
Decremento di liquidità	€ 574.758,00