



**BILANCIO D'ESERCIZIO
E NOTA INTEGRATIVA
2025**

Marzo 2026

INDICE

•	BILANCIO DELL'ESERCIZIO 2025 (in formato Xbrl – valori in €)	pag. 3
•	NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO 2025 (ai sensi artt. 2423 e 2427 C.C.)	pag. 8
•	RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	pag. 47
•	GRAFICO RICAVI, COSTI E RISULTATI	pag. 63
•	ANALISI SINTETICA DELLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO 2025	pag. 65

JESOLO TURISMO SPA

Bilancio di esercizio al 31/12/2025

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)	Villaggi turistici e alloggi glamping (55.30.02)
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

	31/12/2025	31/12/2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	3.613.277	2.455.648
7) altre	628.301	462.412
Totale immobilizzazioni immateriali	4.241.578	2.918.060
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	8.886.371	9.121.866
2) impianti e macchinario	29.250	7.738
3) attrezzature industriali e commerciali	1.638.499	1.238.095
4) altri beni	651.774	838.537
5) immobilizzazioni in corso e acconti	320.924	286.975
Totale immobilizzazioni materiali	11.526.818	11.493.211
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate	25.200	25.200
Totale partecipazioni	25.200	25.200
Totale immobilizzazioni finanziarie	25.200	25.200
Totale immobilizzazioni (B)	15.793.596	14.436.471
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	264.315	237.822
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.000	12.000
Totale crediti verso clienti	276.315	249.822
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.609	
Totale crediti verso controllanti	10.609	
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	185.485	191.806
esigibili oltre l'esercizio successivo		27.344
Totale crediti tributari	185.485	219.150
5-ter) imposte anticipate	84.439	92.592
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	111.045	131.528
esigibili oltre l'esercizio successivo	361.918	328.707
Totale crediti verso altri	472.963	460.235
Totale crediti	1.029.811	1.021.799
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.469.208	3.133.480
3) danaro e valori in cassa	4.905	11.149
Totale disponibilità liquide	1.474.113	3.144.629
Totale attivo circolante (C)	2.503.924	4.166.428
D) Ratei e risconti	182.544	139.013
Totale attivo	18.480.064	18.741.912
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.000.000	1.000.000
IV - Riserva legale	741.674	613.948
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	5.057.211	4.207.676
Varie altre riserve	230.803	230.804
Totale altre riserve	5.288.014	4.438.480
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	793.816	1.277.260
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(218.250)	(218.250)
Totale patrimonio netto	7.605.254	7.111.438
B) Fondi per rischi e oneri		

4) altri	267.619	248.545
Totale fondi per rischi ed oneri	267.619	248.545
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	92.419	90.679
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.590.130	1.548.739
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.504.786	4.242.777
Totale debiti verso banche	5.094.916	5.791.516
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	987.105	993.379
Totale debiti verso fornitori	987.105	993.379
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	362.982	357.617
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.507.197	1.870.179
Totale debiti verso controllanti	1.870.179	2.227.796
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	58.636	41.169
Totale debiti tributari	58.636	41.169
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	120.968	102.790
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	120.968	102.790
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.062.683	1.737.407
Totale altri debiti	2.062.683	1.737.407
Totale debiti	10.194.487	10.894.057
E) Ratei e risconti	320.285	397.193
Totale passivo	18.480.064	18.741.912

Varie altre riserve	31/12/2025	31/12/2024
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	
Altre ...	230.804	230.804

	31/12/2025	31/12/2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.936.033	13.197.916
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	95.303	80.313
altri	141.594	153.362
Totale altri ricavi e proventi	236.897	233.675
Totale valore della produzione	14.172.930	13.431.591
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	472.981	383.421
7) per servizi	5.547.401	4.852.230
8) per godimento di beni di terzi	482.767	470.355
9) per il personale		
a) salari e stipendi	2.209.676	2.081.778
b) oneri sociali	900.341	842.563
c) trattamento di fine rapporto	142.534	132.426
e) altri costi	468.858	383.619
Totale costi per il personale	3.721.409	3.440.386
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	791.980	601.597
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.324.093	1.033.628
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	8.815	
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.124.888	1.635.225
12) accantonamenti per rischi	207.619	188.545
14) oneri diversi di gestione	245.542	401.043
Totale costi della produzione	12.802.607	11.371.205
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.370.323	2.060.386
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	110	119
Totale proventi diversi dai precedenti	110	119
Totale altri proventi finanziari	110	119
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllanti	33.417	38.702
altri	182.421	208.175
Totale interessi e altri oneri finanziari	215.838	246.877
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(215.728)	(246.758)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.154.595	1.813.628
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	352.626	513.667
imposte differite e anticipate	8.153	22.701
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	360.779	536.368
21) Utile (perdita) dell'esercizio	793.816	1.277.260

	31/12/2025	31/12/2024
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	793.816	1.277.260
Imposte sul reddito	360.779	536.368
Interessi passivi/(attivi)	215.728	246.758
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.370.323	2.060.386
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	207.619	190.258
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.116.073	1.635.225
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	2.470	241.259
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.326.162	2.066.742
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	3.696.485	4.127.128
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(26.493)	(75.290)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(6.274)	366.955
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(43.531)	(13.191)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(76.908)	(113.919)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	143.914	(229.507)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(9.292)	(64.952)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	3.687.193	4.062.176
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(215.728)	(246.758)
(Imposte sul reddito pagate)	(482.908)	(541.431)
(Utilizzo dei fondi)	(186.805)	(276.797)
Totale altre rettifiche	(885.441)	(1.064.986)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.801.752	2.997.190
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.359.983)	(1.648.292)
Disinvestimenti		1.823
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(2.115.685)	(947.977)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(3.475.668)	(2.594.446)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	41.391	125.383
Accensione finanziamenti		915.651
(Rimborso finanziamenti)	(737.991)	
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	(1)
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(300.000)	(300.000)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(996.600)	741.033
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(1.670.516)	1.143.777
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	3.133.480	1.996.747
Danaro e valori in cassa	11.149	4.105
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	3.144.629	2.000.852
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.469.208	3.133.480
Danaro e valori in cassa	4.905	11.149
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.474.113	3.144.629

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2025

Nota integrativa, parte iniziale

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

Il bilancio al 31.12.2025 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 2025 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 ha ottenuto nell'esercizio 2025 i seguenti contributi, sovvenzioni o altre utilità da Enti Pubblici:

1. quota annuale del credito imposta ex L.160/2019 per investimenti 2020 di euro 1.480 compensata con F24 in data 17.03.2025;
2. quota annuale del credito imposta ex L.178/2020 per investimenti 2022 di euro 128.757 compensata con F24 in data 17.02.2025 e 17.03.2025;
3. quota annuale del credito imposta ex L.178/2020 per investimenti 2023 Industria 4.0 di euro 27.344 compensata con F24 parte in data 17.03.2025 e parte il 16.04.2025;
4. contributo per CONVENZIONE PER LA PROMOZIONE E LO SVILUPPO TURISTICO DELLA CITTA' DI JESOLO MEDIANTE L'ORGANIZZAZIONE DI CONCERTI E DATE ZERO PERIODO 2025 per un totale di 130.000 euro, erogato in due rate di 80.000 euro il 10.10.2025 e di 50.000 euro in data 9.12.2025 come da convenzione;
5. in data 10.12.2025 il Comune di Jesolo ha erogato un contributo per movimentazione sabbia alla società quale concessionaria di arenile di euro 16.537;

oltre a quanto già risultante dal Registro Nazionale degli Aiuti.

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 senza costi accessori di transazione rilevanti. 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 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.

Col bilancio 2024 ha efficacia il nuovo principio contabile OIC 34, per i contratti attivi stipulati dal 01/1/2024. Si deve però rilevare che gran parte dei ricavi significativi deriva da prestazioni di servizi tra loro integrate e interdipendenti. Inoltre, le prestazioni di servizi significative vengono rese tutte nel periodo stagionale e quindi sono interamente di competenza dell'esercizio. L'applicabilità del nuovo OIC 34, pertanto, non produce effetti rilevanti nel caso di Jesolo Turismo S.p.a.

I più significativi criteri di valutazione, adottati per la redazione del Bilancio al 31 dicembre 2025 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 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 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 riparametrizzazione 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 riparametrizzazione 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 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 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.

Nell'esercizio 2024 la voce in questione si è ancora incrementata di euro 1.899.= per l'acquisto di software applicativo per server, ammortizzato nella misura di un terzo del costo originario, nonché di euro 35.475.= per oneri accessori alla concessione di arenile demaniale U.M.G. 1, ammortizzati nella misura di un ventesimo del costo originario in base alla durata del titolo concessorio; di euro 44.952.= per oneri accessori alla concessione di arenile demaniale U.M.G. 9, ammortizzati nella misura di un ventesimo del costo originario in base alla durata del titolo concessorio; di euro 189.781.= per beneficio pubblico richiesto per il rilascio della concessione di arenile demaniale U.M.G. 1, ammortizzati nella misura di un ventesimo del costo originario in base alla durata del titolo concessorio; di euro 200.000.= per beneficio pubblico richiesto per il rilascio della concessione di arenile demaniale U.M.G. 9, ammortizzati nella misura di un ventesimo del costo originario in base alla durata del titolo concessorio.

La concessione per la U.M.G. 1 è stata rilasciata il 10/04/2024 e prevede i seguenti investimenti:

- interventi edilizi per euro 1.142.404.==;
- attrezzature e mobili per euro 428.689.==;
- opere di difesa costiera e ripascimento per euro 948.907.==.

La durata della concessione va dal 10/04/2024 al 09/04/2044.

La concessione per la U.M.G. 9 è stata rilasciata il 10/04/2024 e prevede i seguenti investimenti:

- interventi edilizi per euro 1.000.000.==;
- attrezzature e mobili per euro 520.000.==;
- opere di difesa costiera e ripascimento per euro 1.000.000.==.

La durata della concessione va dal 10/04/2024 al 09/04/2044.

Nell'esercizio 2025 la voce in questione si è ancora incrementata di euro 759.125 per beneficio pubblico richiesto per il rilascio della concessione di arenile demaniale U.M.G. 1, ammortizzati nella misura di un diciannovesimo del costo originario in base alla durata residua del titolo concessorio; di euro 800.000.= per beneficio pubblico richiesto per il rilascio della concessione di arenile demaniale U.M.G. 9, ammortizzati nella misura di un diciannovesimo del costo originario in base alla durata residua del titolo concessorio; di euro 42.548.= per quota parte delle spese consortili sostenute per il rilascio della concessione di arenile demaniale consortile U.M.G. 12, ammortizzati nella misura di un ventesimo del costo originario in base alla durata del titolo concessorio, nonché di euro 6.500.= per software gestionale e relativi aggiornamenti, 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 5.905.= sostenuti nell'esercizio 2014 per la realizzazione 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;
- 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 25.296.= sostenuti nell'esercizio 2016 per la realizzazione: a) di manutenzione straordinaria su servizi igienici presso il campeggio Jesolo International, per complessivi euro 10.096.=, 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 31.965.= sostenuti nell'esercizio 2018 per la realizzazione di manutenzione straordinaria su piscina e bagni presso il campeggio Jesolo International per complessivi euro 31.965.=, ammortizzati nella misura di un undicesimo, a decorrere dal 2020, del costo residuo al 31.12.2019 per interventi su beni di terzi (servizi igienici e piscina) relativi al campeggio Jesolo International;
- i costi di complessivi originari euro 27.093.= sostenuti nell'esercizio 2019 per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione su uffici e piscina presso il campeggio Jesolo International,

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, piscina e ufficio) relativi al campeggio Jesolo International;

- i costi di complessivi originari euro 6.690.= sostenuti nell'esercizio 2021 per la realizzazione: a) di manutenzione straordinaria di natura ciclica su macchinari di sollevamento, per complessivi euro 5.240.=, ammortizzati nella misura 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;
- i costi di complessivi originari euro 20.251.= sostenuti nell'esercizio 2022 per la realizzazione: a) di interventi riguardanti l'installazione di colonnina di ricarica elettrica presso la darsena, per complessivi euro 1.934.=, ammortizzati nella misura 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;
- i costi di complessivi originari euro 475.870.= sostenuti nell'esercizio 2024 per: a) la progettazione delle opere sulle U.M.G. 1 e 9 di euro 71.080.=, ammortizzati nella misura di un ventesimo del costo originario in relazione alla durata del titolo concessorio ottenuto; b) la manutenzione dell'edificio della darsena di euro 7.200.=, ammortizzati nella misura di un quinto del costo originario in relazione alla durata stimata della vita utile; c) la progettazione del sito web del Palaturismo di euro 4.600.=, ammortizzati nella misura di un quinto del costo originario in relazione alla durata stimata della vita utile; d) la realizzazione di lavori per la posa di nuova impiantistica presso la darsena di euro 10.738.=, ammortizzati nella misura di un quinto del costo originario in relazione alla durata stimata della vita utile; e) la manutenzione delle case mobili presso il camping Jesolo International di euro 382.252.=, ammortizzati nella misura di un terzo del costo originario in relazione alla durata stimata della vita utile;
- i costi di complessivi originari euro 573.757.= sostenuti nell'esercizio 2025 per: a) la progettazione di nuovi interventi presso il campeggio Jesolo International di euro 69.396.=, prudenzialmente ammortizzati nella misura di un quinto del costo originario; b) la progettazione del sito web del campeggio Jesolo International di euro 8.100.=, ammortizzati nella misura di un quinto del costo originario in relazione alla durata stimata della vita utile; c) la realizzazione di lavori per la manutenzione straordinaria dell'area UMG 1 di euro 10.000.=, ammortizzati nella misura di un terzo del costo originario in relazione alla durata stimata della vita utile; d) la manutenzione delle case mobili presso il camping Jesolo International di euro 470.778.=, ammortizzati nella misura di un terzo del costo originario in relazione alla durata stimata della vita utile; e) la realizzazione di barriera stradale di accesso al parcheggio Green Beach di euro 15.483.=, ammortizzati nella misura di un quinto del costo originario in relazione alla durata stimata della vita utile.

La quota di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali di competenza dell'esercizio 2025 è di complessivi euro 791.980.=, contro euro 601.597.= dell'esercizio 2024.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	4.483.648	4.314.937	8.798.585
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.028.000	3.852.525	5.880.525
Valore di bilancio	2.455.648	462.412	2.918.060
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	1.608.360	507.325	2.115.685
Ammortamento dell'esercizio	450.544	341.436	791.980
Altre variazioni	(187)		(187)
Totale variazioni	1.157.629	165.889	1.323.518
Valore di fine esercizio			
Costo	6.091.821	4.822.262	10.914.083
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.478.544	4.193.961	6.672.505
Valore di bilancio	3.613.277	628.301	4.241.578

Pertanto, si deve precisare che la voce di contabilità generale relativa ai costi pluriennali, di complessivi euro 426.411.=, è poi imputata nel bilancio e per quota parte, anche al 31.12.2025, alle immobilizzazioni materiali in corso, per euro 320.924.=, 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.

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 2025 la società ha effettuato acquisti di immobilizzazioni materiali per complessivi euro 1.359.983.=.

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 2025 la Società ha acquistato recinzioni, impianti e attrezzature e macchine di ufficio per il campeggio Jesolo International per complessivi euro 519.605.=, 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.

Sono stati inoltre acquistati impianti e attrezzature per il Palaturismo per euro 17.690.=, anch'essi gratuitamente devolvibili al termine della concessione.

Tali interventi su beni devolvibili sono stati realizzati, nell'esercizio 2025, per il complessivo importo di euro 537.295.=, 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 euro 320.924.=, acconti corrisposti a professionisti per attività di progettazione in corso al 31.12.2025 per opere da realizzare presso il campeggio Jesolo International e per oneri relativi alla predisposizione, in corso al 31.12.2025, 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.

Nell'esercizio 2025 non hanno trovato decorrenza ulteriori contratti di locazione finanziaria. I canoni di locazione finanziaria, relativi anche agli altri contratti in essere al 01.01.2025, 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 30.704.=. Nel corso dell'esercizio 2025 hanno trovato conclusione tre 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 2025 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	17.487.257	153.324	3.193.413	3.560.520	286.975	24.681.489
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	8.365.391	145.586	1.955.318	2.721.983		13.188.278
Valore di bilancio	9.121.866	7.738	1.238.095	838.537	286.975	11.493.211
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	399.314	24.258	808.872	58.144	69.395	1.359.983
Riclassifiche (del valore di bilancio)	32.482			(24.257)	(35.446)	(27.221)
Ammortamento dell'esercizio	667.291	2.746	433.406	220.650		1.324.093
Altre variazioni			24.938			24.938
Totale variazioni	(235.495)	21.512	400.404	(186.763)	33.949	33.607
Valore di fine esercizio						
Costo	17.919.052	177.581	3.999.884	3.594.407	320.924	26.011.848
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	9.032.681	148.331	2.361.385	2.942.633		14.485.030
Valore di bilancio	8.886.371	29.250	1.638.499	651.774	320.924	11.526.818

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 veniva 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		
Costo	25.200	25.200
Valore di bilancio	25.200	25.200
Variazioni nell'esercizio		
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	Quota posseduta in perc.	Valore a bilancio o corrispondente credito
Consorzio quattro spiagge Scar	Jesolo	04805300276	100.000	25,2	
Altre partecipazioni					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 01.01.2025, il fondo svalutazione crediti ha subito movimentazioni come si evince dal prospetto allegato:

Fondo esistente al 01.01.2025	124.697.=
Utilizzi rilevati nell'esercizio 2025	0.=
Accantonamenti rilevati nell'esercizio 2025	8.815.=
Fondo esistente al 31.12.2025	133.512.=

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

I crediti verso enti controllanti sono somme a credito verso il Comune di Jesolo per euro 10.290.= per fatture da emettere.

I crediti verso l'Erario, iscritti in bilancio tra i "Crediti tributari", ammontano complessivamente a euro 158.046.= e sono sostanzialmente relativi a crediti di imposta maturati e da utilizzare per complessivi euro 158.046.=.

Il credito per imposte anticipate, di complessivi euro 84.439.=, 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 31.12.2024 è stato ridotto, per l'importo di competenza dell'anno di euro 8.153.=. Il credito per imposte anticipate iscritto in bilancio al 31.12.2025 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	249.822	26.493	276.315	264.315	12.000
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante		10.609	10.609	10.609	
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	219.150	(33.665)	185.485	185.485	
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	92.592	(8.153)	84.439		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	460.235	12.728	472.963	111.045	361.918
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.021.799	8.012	1.029.811	571.454	373.918

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante
Italia	276.315	10.609
Totale	276.315	10.609

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	185.485	84.439	472.963	1.029.811
Totale	185.485	84.439	472.963	1.029.811

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 339.278.=.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
1.474.113	3.144.629	(1.670.516)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	3.133.480	(1.664.272)	1.469.208
Denaro e altri valori in cassa	11.149	(6.244)	4.905
Totale disponibilità liquide	3.144.629	(1.670.516)	1.474.113

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

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 bancarie e di canoni di leasing, locazione e noleggio, di competenza dell'esercizio 2026 e successivi.

	Risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	139.013	139.013
Variazione nell'esercizio	43.531	43.531
Valore di fine esercizio	182.544	182.544

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	613.948		127.726					741.674
Riserva straordinaria	4.207.676		849.535					5.057.211
Varie altre riserve	230.804		(1)					230.803
Totale altre riserve	4.438.480		849.534					5.288.014
Utile (perdita)	1.277.260	300.000	(977.260)				793.816	793.816

dell'esercizio								
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(218.250)							(218.250)
Totale patrimonio netto	7.111.438	300.000					793.816	7.605.254

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	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
				per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	1.000.000		B		
Riserva legale	741.674	RISERVA DI UTILI	A,B		
Altre riserve					
Riserva straordinaria	5.057.211	RISERVA DI UTILI	A,B,C		
Varie altre riserve	230.803				
Totale altre riserve	5.288.014				
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(218.250)		D		
Totale	6.811.438				

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	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per altre ragioni
			A,B,C,D			
			A,B,C,D			
			A,B,C,D			
			A,B,C,D			
			A,B,C,D			
			A,B,C,D			
			A,B,C,D			
			A,B,C,D			
			A,B,C,D			
			A,B,C,D			
Altre ...	230.804	Elim.partite fiscali e arr.eur	A,B,C	230.804		
Totale	230.804					

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 5.057.211.= 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 2025. 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 ed hanno come finalità specifica 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.

Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
267.619	248.545	19.074

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	248.545	248.545
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	207.619	207.619
Utilizzo nell'esercizio	188.545	188.545
Totale variazioni	19.074	19.074
Valore di fine esercizio	267.619	267.619

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

Fondo esistente al 01.01.2025	Euro 188.545.=
Accantonamenti dell'esercizio	Euro 207.619.=
Rilascio del fondo nell'esercizio	Euro - 188.545.=
Fondo esistente al 31.12.2025	Euro 207.619.=

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 2025 sulla base della media 2015-2024.

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

Fondo esistente al 01.01.2025	Euro 60.000.=
Accantonamenti dell'esercizio	Euro 0.=
Rilascio del fondo nell'esercizio	Euro 0.=
Fondo esistente al 31.12.2025	Euro 60.000.=

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il costo complessivo del personale dipendente nel 2025 è stato di euro 3.721.409.= pari a circa il 27% (26% nell'esercizio 2024) dell'ammontare dei ricavi diretti.

Il trattamento di fine rapporto è stato liquidato per i rapporti cessati nel corso del 2025.

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 e 1 dipendente con la qualifica di operaio;
- 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	90.679
Variazioni nell'esercizio	
Utilizzo nell'esercizio	(1.740)
Totale variazioni	1.740
Valore di fine esercizio	92.419

Debiti

I debiti, pure valutati al valore nominale, includono quelli relativi a costi ed oneri di competenza dell'esercizio 2025 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 1.082.531.= tra i "Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo" e per euro 291.645.= 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 riparametrazione 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 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
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

I debiti verso banche aventi scadenza superiore a 5 anni ammontano ad euro 415.000.=.

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 riparametrazione 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 2026.

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

2025 e versati nel mese di gennaio 2026, nonché ai contributi previdenziali determinati sulle ferie non godute dai dipendenti e sui ratei di mensilità aggiuntive iscritti in bilancio al 31.12.2025.

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 31.12.2025 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 2026, 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:

	2025	2024
debiti verso dipendenti	Euro 812.737.=	Euro 617.921.=
anticipi e caparre da clienti	Euro 1.087.291.=	Euro 1.006.915.=
debiti diversi	Euro 162.655.=	Euro 112.571.=
Totale	Euro 2.062.683.=	Euro 1.737.407.=

CAUSE PENDENTI

Risultano le seguenti pendenze per le quali sono stati stanziati oneri previsti a carico del bilancio al 31.12.2025:

- 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. Peraltro, lo sponsor uscente è stato assoggettato a procedura di liquidazione giudiziale in data 29.04.2025. In data 25.07.2025 la società ha presentato istanza di insinuazione al passivo ed il credito di euro 145.318.= è stato ammesso in chirografo.

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	5.791.516	(696.600)	5.094.916	1.590.130	3.504.786
Debiti verso fornitori	993.379	(6.274)	987.105	987.105	
Debiti verso controllanti	2.227.796	(357.617)	1.870.179	362.982	1.507.197
Debiti tributari	41.169	17.467	58.636	58.636	
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	102.790	18.178	120.968	120.968	
Altri debiti	1.737.407	325.276	2.062.683	2.062.683	
Totale debiti	10.894.057	(699.570)	10.194.487	5.182.504	5.011.983

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	5.094.916	986.203
Austria		49
Francia		790
Germania		63
Totale	5.094.916	987.105

Area geografica	Debiti verso imprese controllanti	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
Italia	1.870.179	58.636	120.968	2.062.683	10.193.585
Austria					49
Francia					790
Germania					63
Totale	1.870.179	58.636	120.968	2.062.683	10.194.487

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 concesse alla società ai sensi dell'art. 13 del D.L. 23/2020 e dell'art. 64 del D.L. 104/2020, con garanzia pubblica.

Permane la garanzia fideiussoria prestata al Comune di Jesolo per euro 454.611.

Ratei e risconti passivi

I risconti passivi si riferiscono a quote di ricavi già conseguiti per prestazioni rinviate però all'esercizio 2026 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 2025, nonché alla quota di competenza degli oneri finanziari e dei canoni di leasing riconteggiata a seguito delle moratorie ottenute.

	Ratei passivi	Risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	62.218	334.975	397.193
Variazione nell'esercizio	(11.809)	(65.099)	(76.908)
Valore di fine esercizio	50.409	269.876	320.285

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 2025; 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 64.= da interessi passivi di conto corrente bancario, per euro 1.837.= da interessi passivi diversi e per euro 213.937.= da interessi passivi su debiti a medio/lungo termine e rendono la gestione finanziaria passiva per un ammontare di euro 215.728.=, 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 49.108.=) e "Assistenza sanitaria" (di euro 214.287.=), relative al costo dei servizi di spiaggia prestati dalla

società, nonché “Raccolta rifiuti campeggio” di euro 16.889.=, “Organizzazione eventi e IAT” di euro 180.373.=, “Costi gestione servizi balneari Consorzio 4 Spiagge” di euro 353.235.= e “Spese per campagne di marketing” di euro 200.000.=.

Valore della produzione

Il confronto con l'esercizio precedente è il seguente:

	2024	2025
- Proventi servizi spiaggia Jesolo	Euro 1.219.773.	Euro 1.393.468.=
- Servizi c/Comune di Jesolo e Jesolo Patrimonio S.r.l.	Euro 74.950.	Euro 77.250.=
-Stabilimenti balneari/park	Euro 1.728.555.	Euro 2.206.805.=
- Camping Jesolo International	Euro 8.672.710.	Euro 8.706.874.=
- Proventi fiere, congressi ed eventi	Euro 621.383.	Euro 759.224.=
- Proventi darsena	Euro 200.122.	Euro 207.163.=
- Affitti delle attività interne	Euro 501.612.	Euro 564.365.=
- Proventi vari	Euro 178.811.	Euro 20.883.=
<i>Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni (voce A 1) del conto economico)</i>	<i>Euro 13.197.916.=</i>	<i>Euro 13.936.033.=</i>

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

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	5.495.823
Germania	6.040.328
Austria	1.118.486
Svizzera	724.088
Olanda	107.315
Danimarca	123.674
Svezia	104.307
Regno Unito	15.038
Altri	206.974
Totale	13.936.033

Costi della produzione

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

7) COSTI PER SERVIZI		2025	2024
07.02	Costi gestione:		
	Assistenza sanitaria	214.287	222.605
	Raccolta rifiuti campeggio	16.889	16.303
	Sistemazione arenile	49.108	96.212
	Gestione servizi balneari Consorzio 4 Spiagge	353.235	0
	Spese campagne di marketing	200.000	0
	Organizzazione eventi	180.373	193.062
	Totale 07.02	1.013.892	528.182
07.03	Costi generali:		
	Tari	218.954	200.265

	Pulizie uffici e locali	448.030	473.754
	Spese telefoniche	49.640	55.514
	Spese postali	1.140	1.621
	Enel	659.082	585.512
	Acqua	254.503	223.939
	Gas	100.906	63.215
	Assicurazioni generali	101.527	74.525
_	Manutenzioni generali	533.873	443.655
_	Manutenzioni del verde	119.785	119.570
_	Manutenzioni impianti	392.172	376.845
_	Animazione e servizi esternalizzati	816.823	786.557
_	Vigilanza	104.095	103.639
_	Compenso amministratori	53.868	55.534
_	Compenso Revisori	6.500	6.752
_	Compenso organismo di vigilanza	4.500	4.580
_	Compenso collegio sindacale	18.232	18.000
_	Spese tecniche	173.832	203.710
_	Spese consulenza generica	-	483
	Spese legali	11.560	36.604
	Spese amministrative	107.257	100.188
	Spese di rappresentanza	1.322	1.960
	Compensi a terzi	-	2.400
	Canoni radio - tv	3.416	3.416
	Viaggi e trasferte	1.322	960
	Spese pubblicità	41.964	40.793
	Sponsorizzazioni	167.420	252.253
	Spese trasporto e spedizione	23.184	12.334

-	Vitto e alloggio terzi	<u>172.903</u>	<u>168.854</u>
-	Totale 07.03	4.587.810	4.417.434
7.04	Costi automezzi:		
-	Manutenzione e riparazioni automezzi	23.490	43.153
	Assicurazioni automezzi	<u>20.674</u>	<u>19.348</u>
	Totale 07.04	44.164	62.501
7.05	Oneri finanziari:		
	Spese bancarie	90.080	96.997
	Storno indiretto costi:		
7.06	Utilizzo fondo manutenzioni beni gratuitamente devolvibili imputato alle manutenzioni	-188.545	-252.884
-	TOTALE COSTI PER SERVIZI	5.547.401	4.852.230

La voce di costo "spese bancarie", per euro 90.080.=, 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		2025	2024
a)	Oneri diversi:		
	Cancelleria	2.962	3.027
	Valori bollati	320	1.329
	Contributi associativi e consortili	8.947	10.225
	Beneficenza	1.500	5.800
	Abbonamenti	-	-
	Sanzioni civili e tributarie	1.402	2.913
	Abbuoni passivi	132	679
	Spese varie	2.555	209
	Diritti SIAE	27.870	32.908
	Tassa circolazione	1.335	1.331

	Contravvenzioni e pedaggi	64	64
	Perdite crediti e diverse	289	9.130
	Imposte e tasse deducibili	116.563	110.328
	Imposte e tasse non deducibili	-	-
	Totale parziale	163.940	177.943
b)	Minusvalenze/sopravvenienze:		
	Sopravvenienze passive	81.602	223.101
	Minusvalenze	0	0
	Totale parziale	81.602	223.101
	Arrotondamenti	0	0
	TOTALE ONERI DIVERSI DI GESTIONE	245.542	401.043

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:

	2025	2024
- Interessi passivi c/c bancari	Euro 64.=	Euro 0.=
- Interessi passivi diversi	Euro 1.837.=	Euro 2.771.=
- Interessi passivi medio termine	Euro 213.937.=	Euro 244.106.=
Totale interessi e altri oneri finanziari	Euro 215.838.=	Euro 246.876.=

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

L'imputazione al conto economico dell'esercizio, per euro 282.841.=, dell'accantonamento dell'imposta IRES corrente di competenza dell'esercizio 2025, nonché dell'accantonamento dell'importo di euro 113.075.= 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 credito residuo iscritto all'attivo di euro 114.756.=.

Sono, inoltre, iscritti in bilancio crediti per le imposte anticipate, per euro 84.439.=, determinate su componenti negativi di reddito che si renderanno deducibili nei successivi esercizi.

PROSPETTO DI CUI AL PUNTO 14) DELL'ART. 2427: DESCRIZIONE DELLE DIFFERENZE TEMPORANEE CHE HANNO COMPORTATO

LA RILEVAZIONE DELLA FISCALITA' DIFFERITA ATTIVA E PASSIVA.

AI FINI IRAP

Importi rilevati a conto economico:

Descrizione delle differenze temporanee	Imposte anticipate anno 2024			Utilizzi anno 2025			Incrementi anno 2025			Imposte anticipate anno 2025		
	Imponibile	Aliquota	Imposta (a-b+c)	Imponibile	Aliquota	Imposta (b)	Imponibile	Aliquota	Imposta (c)	Imponibile	Aliquota	Imposta (a-b+c)
Sval.ne cespiti 2023	130.927	3,90%	5.106		3,90%		-	3,90%	-	130.927	3,90%	5.106
TOTALE	130.927		5.106	-		-	-		-	130.927		5.106

AI FINI IRES

Importi rilevati a conto economico:

Descrizione delle differenze temporanee	Imposte anticipate anno 2024			Utilizzi anno 2025			Incrementi anno 2025			Imposte anticipate anno 2025		
	Imponibile	Aliquota	Imposta (a-b+c)	Imponibile	Aliquota	Imposta (b)	Imponibile	Aliquota	Imposta (c)	Imponibile	Aliquota	Imposta (a-b+c)
Accantonamento cause pendenti 2022	60.000	24,00%	14.400	60.000	24,00%	14.400	-	24,00%	-	60.000	24,00%	-
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	141	24,00%	34	-	24,00%	-	14.215	24,00%	3.412
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
Svalutazione crediti anno 2025	-		-				8.815	24,00%	2.116	8.815	24,00%	2.116
Manutenzioni 2021	35.565	24,00%	8.535	17.782	24,00%	4.268		24,00%	-	17.782	24,00%	4.268
Manutenzioni 2024	13.195	24,00%	3.167	2.839	24,00%	681	1.000	24,00%	240	11.356	24,00%	2.725
Manutenzioni 2025							36.976	24,00%	8.874	36.976	24,00%	8.874
Sval.ne cespiti 2023	130.927	24,00%	31.422				-	24,00%	-	130.927	24,00%	31.422
TOTALE	364.525		87.486	80.762		19.383	46.791		11.230	330.554		79.333

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Nel 2025 la Società ha avuto alle proprie dipendenze in media n. 87 persone così ripartite: n. 20 unità, tra impiegati, quadri e dirigenti e n. 67 operai. Attualmente è corrente un contratto di lavoro a tempo indeterminato con n. 30 dipendenti, di cui n. 2 dirigenti, n. 3 quadri, n. 5 impiegati e n. 3 operai, mentre con i restanti 17 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 53.868.= per compensi agli amministratori ed euro 18.232.= 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 2025. 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, 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 2025 ha ricevuto le somme riportate di seguito:

1. quota annuale del credito imposta ex L.160/2019 per investimenti 2020 di euro 1.480 compensata con F24 in data 17.03.2025;
2. quota annuale del credito imposta ex L.178/2020 per investimenti 2022 di euro 128.757 compensata con F24 in data 17.02.2025 e 17.03.2025;
3. quota annuale del credito imposta ex L.178/2020 per investimenti 2023 Industria 4.0 di euro 27.344 compensata con F24 parte in data 17.03.2025 e parte il 16.04.2025;
4. contributo per CONVENZIONE PER LA PROMOZIONE E LO SVILUPPO TURISTICO DELLA CITTA' DI JESOLO MEDIANTE L'ORGANIZZAZIONE DI CONCERTI E DATE ZERO PERIODO 2025 per un totale di 130.000 euro, erogato in due rate di 80.000 euro il 10.10.2025 e di 50.000 euro in data 9.12.2025 come da convenzione;
5. in data 10.12.2025 il Comune di Jesolo ha erogato un contributo per movimentazione sabbia alla società quale concessionaria di arenile di euro 16.537;

oltre a quanto già risultante dal Registro Nazionale degli Aiuti.

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 2025	(in unità' di euro - IVA ESCLUSA)
RICAVI	
Servizio IAT quota 10% RTI con JESOLOVENICE SRL	46.715
Fattura n. 48/2025	318
Contributo per Concerti al Palaturismo 2025	130.000
Formazione dune zone libere 2024 DG 2055 Imp.2166-7	8.000
Servizi zone libere arenile Det.2055/24 Imp.2166-7	8.000
Servizi zone libere arenile Det.2055/24 Imp.2135	2.000
Servizio informazione turistica Programmazione Radio Dj Det.1173/2025	5.000
Servizio informazione turistica Det.1468 del 15.9.25	2.000
Servizio informazione turistica Det.919-1456/2025	5.800
Servizi arenile stagione 2025 Det.914/25 Imp.1391	42.500
Servizio dune zone libere Det.1751 Imp.2025/1970	4.900

Servizio organizzazione evento progetto SmartTour Jesolo	3.700
Convenzione concerti Palaturismo Det1615 Imp1890-1	24.000
Progetto "Jesolo Citta' del Natale 2025" Determ.n.2089	4.000
Servizio pulizia camminamenti zone libere	<u>6.000</u>
	292.934
JESOLO PATRIMONIO Srl 2025	
RICAVI	
Manutenzione e Sorveglianza pennelli mare	24.250
	24.250
VERITAS SPA	
RICAVI	
RICAVI Concessione spazi Palaturismo	300
	300
CONSORZIO 4 SPIAGGE	
RICAVI	
Proventi gest. stabilimenti balneari Consorzio 4 Spiagge	702.012
	702.012
TOTALE	1.019.496
COMUNE JESOLO 2025	
COSTI	

Concessioni Stabilimenti Balneari, Campeggio e Darsena	173.390
Imposta Municipale Unica	93.152
Imposta pubblicità	4.909
Imposta di Soggiorno	258.404
Tributo Comunale Rifiuti e Servizi	203.953
	733.808
BENEFICIO PUBBLICO concessioni demaniali 2025	
Versamento a Comune quota pubblica UMG 1 (80%)	759.125
Versamento a Comune quota pubblica UMG 9 (80%)	800.000
	1.559.125
CONSORZIO 4 SPIAGGE	
COSTI	
Gestione servizi balneari Consorzio 4 Spiagge	353.235
	353.235
CREDITI COMUNE JESOLO al 31.12.2025	
Fattura n. 48/s del 31.12.2025	6.000
Fattura n. 50/s del 31.12.2025	3.893
	9.893
<u>Fatture da emettere al COMUNE JESOLO:</u>	
Servizio IAT quota 10% RTI ritenute di garanzia 0,50%	716
Totale crediti al 31.12.2025	10.608

DEBITI COMUNE JESOLO 31.12.2025	
Debito per concessione camping al 31.12.2025	1.870.179,00 €

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 2024, al netto degli		
ammortamenti complessivi pari ad euro 216.382 alla fine dell'		
esercizio 2024	+	4.911
Beni acquisiti in leasing finanziario nel corso dell'esercizio 2025	+	0
Beni in leasing finanziario riscattati nell'esercizio 2025	-	475

Quote di ammortamento di competenza dell'esercizio 2025	-	3.802
Rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario	+	0
Beni in leasing finanziario al termine dell'esercizio 2025, al netto degli		
ammortamenti complessivi pari a euro 24.716 (A)	+	634
b) Beni riscattati		
Maggior valore complessivo dei beni riscattati, determinato secondo		
la metodologia finanziaria, rispetto al loro valore netto contabile alla		
fine dell'esercizio 2025 (B)	+	100.540
c) Storno risconti attivi (C)	-	0
PASSIVITA'		
Debiti impliciti per operazioni leasing finanziario alla fine dell'esercizio 2024	-	28.593
Debiti impliciti sorti nell'esercizio 2025	+	0
Rimborso delle quote capitale e riscatti nel corso dell'esercizio 2025	+	25.663
Debiti impliciti per operazioni leasing finanziario alla fine dell'esercizio 2025 (D)	-	2.930
Effetto complessivo alla fine dell'esercizio 2025 (A+B-C-D)	+	98.244
Effetto fiscale pregresso	-	27.410
Effetto fiscale 2025	+	4.155
Effetto finale sul patrimonio netto	+	74.989
CONTO ECONOMICO		
Storno canoni su operazioni di leasing finanziario	+	30.704

Rilevazione degli oneri finanziari su operazioni di leasing finanziario	-	238
Rilevazione quote di ammortamento	-	45.359
Rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario	+/-	0
Effetto sul risultato dell'esercizio 2025 prima delle imposte	-	14.893
Effetto fiscale	+	4.155
Effetto sul risultato netto dell'esercizio 2025	-	10.738

PROSPETTO DEI DATI ESSENZIALI DEL CONSUNTIVO 2024 DEL COMUNE DI JESOLO (ENTE CHE ESERCITA SULLA SOCIETA' L'ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO)

STATO PATRIMONIALE (ATTIVO)	<u>ANNO 2023</u>	<u>ANNO 2024</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	308.410	316.869
Immobilizzazioni materiali	145.027.825	154.135.279
Immobilizzazioni finanziarie	25.406.934	26.823.354
<i>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)</i>	<i>170.743.169</i>	<i>181.275.502</i>
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
Rimanenze	69.550	69.858
Crediti	16.982.416	17.916.060
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzi	0	0
Disponibilità liquide	33.825.361	40.227.935
<i>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)</i>	<i>50.877.327</i>	<i>58.213.853</i>

D) RATEI E RISCONTI		
Ratei attivi	21.581	25.573
Risconti attivi	188.093	239.386
TOTALE DELL'ATTIVO (A+B+C+D)	221.830.169	239.754.314
STATO PATRIMONIALE (PASSIVO)	<u>ANNO 2023</u>	<u>ANNO 2024</u>
A) PATRIMONIO NETTO		
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	184.704.955	194.642.156
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
TOTALE FONDI RISCHI ED ONERI (B)	2.570.450	2.644.322
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		
TOTALE T.F.R. (C)	0	0
D) DEBITI		
TOTALE DEBITI (D)	13.146.063	14.855.120
E) RATEI E RISCONTI E CONTRIBUTI AGLI INVESTIM.		
TOTALE RATEI E RISCONTI (E)	21.408.701	27.612.716
TOTALE DEL PASSIVO (A+B+C+D+E)	221.830.169	239.754.314
CONTI D'ORDINE		
TOTALE CONTI D'ORDINE	9.208.025	14.271.955
CONTO ECONOMICO		
A) COMPONENTI POSITIVI DELLA GESTIONE		
TOTALE COMPONENTI POSITIVI DELLA GESTIONE (A)	55.121.137	57.689.318
B) COMPONENTI NEGATIVI DELLA GESTIONE		
TOTALE COMPONENTI NEGATIVI DELLA GESTIONE (B)	60.930.344	61.484.541
DIFFERENZA FRA COMP. POSITIVI E NEGATIVI DELLA GESTIONE (A-B)	-5.809.207	-3.795.223

C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
Proventi finanziari	185.046	124.911
Oneri finanziari	68.103	64.980
<i>TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (C)</i>	<i>116.943</i>	<i>59.931</i>
D) RETTIFICHE DI VALORE ATTIVITA' FINANZIARIE		-12.135
<i>TOTALE RETTIFICHE (D)</i>	<i>0</i>	<i>-12.135</i>
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		
Proventi straordinari	4.366.531	9.945.033
Oneri straordinari	1.077.502	951.675
<i>TOTALE PROVENTI STRAORDINARI (E)</i>	<i>3.289.029</i>	<i>8.993.358</i>
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D+E)	-2.403.236	5.245.930
Imposte	728.624	623.530
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	-3.131.860	4.622.400

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

Per quanto riguarda il periodo dal 01.01.2026 alla data odierna, si precisa che la Società, attraverso la partecipazione al Consorzio 4 Spiagge Scarl con una quota del 25,2%, ha ottenuto la concessione ventennale per la UMG n. 12, essendosi peraltro estinto il contenzioso amministrativo in essere. La società, inoltre, ha confermato l'acquisto dei cespiti come previsto nel budget; essa ha rinnovato l'accordo con l'organizzatore dei concerti al Palaturismo per gli anni 2025-2026, ha avviato le trattative con i sindacati per il rinnovo del contratto integrativo aziendale e ha preso contatto con gli Istituti di credito per reperire i finanziamenti previsti dal budget. Relativamente alla UMG n. 1 la società è in attesa dei prescritti pareri per l'autorizzazione paesaggistica e del permesso di costruire per la presentazione del progetto di variante alle opere concessionate. Relativamente alla UMG n. 9 la società è in attesa del rilascio della licenza suppletiva alla concessione demaniale originaria, necessaria per l'aggiornamento degli elaborati tecnici allegati alla richiesta di Permesso di Costruire e per l'aggiornamento della pratica relativa alla tutela dei beni ambientali. La società ha altresì presentato ai soci il Piano Industriale 2026/2030 all'interno del quale sono elaborate numerose ipotesi di intervento urbanistico, per le opportune valutazioni anche in merito alle future soluzioni

organizzative e gestionali per la società.

Signori azionisti, Vi proponiamo in conclusione di imputare l'utile netto dell'esercizio 2025 di euro **793.815,97** per euro 79.381,59 alla riserva legale come da statuto sociale e per euro 714.434,38 alla riserva straordinaria.

Jesolo, li 31.03.2026

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 2025

Signori Azionisti,

il bilancio dell'esercizio 2025 che sottoponiamo alla Vostra approvazione si può sintetizzare nei seguenti prospetti riepilogativi:

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

A) CREDITI V/SOCI	Euro	0
B) IMMOBILIZZAZIONI	Euro	15.793.595
C) ATTIVO CIRCOLANTE	Euro	2.503.924
D) RATEI/RISCONTI ATTIVI	Euro	182.544
TOTALE DELL'ATTIVO	Euro	18.480.062

PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

A) PATRIMONIO NETTO	Euro	7.605.255
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	Euro	267.619
C) TRATT. FINE RAPPORTO LAVORO	Euro	92.419
D) DEBITI	Euro	10.194.484
E) RATEI/RISCONTI PASSIVI	Euro	320.286
TOT. PASSIVO / PATRIMONIO NETTO	Euro	18.480.062

CONTO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO 2025

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	Euro	14.172.930
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	Euro	12.802.606
C) PROVENTI E ONERI FINANZ.	Euro	- 215.728
D) RETTIFICHE DI VALORE DI		
ATTIVITA' FINANZIARIE	Euro	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	Euro	1.154.595
- IMPOSTE CORRENTI	Euro	-352.626
- IMPOSTE ANTICIPATE/DIFFERITE	Euro	-8.153
- UTILE DELL'ESERCIZIO	Euro	793.816

Il bilancio così riepilogato è il quarantatreesimo dalla costituzione della società e si riferisce all'attività svolta nel 2025. 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 2025

I fatti salienti che hanno caratterizzato la vita della società nell'esercizio 2025 si possono così riassumere:

1. i risultati economici netti delle singole gestioni svolte nell'esercizio 2025 sono stati i seguenti:

Consuntivo economico per settori gestionali:

• Gestione Servizi Spiaggia	- 191.740
• Gestione Stabilimenti balneari	100.702
• Gestione Camping International	1.053.445
• Gestione Palaturismo	- 227.716
• Gestione Darsena International	<u>59.125</u>
Utile d'esercizio	793.816

2. per quanto riguarda i **servizi di spiaggia**, nel 2025 è stato rinnovato il contratto con i consorzi e le U.M.G. di arenile ed è stato incassato il contributo degli altri operatori di arenile quali chioschi, ambulanti e gestori di natanti, conseguendo un totale di ricavi di 1.730.929 euro, contro 1.566.773 euro dell'esercizio precedente (+10%) e, comunque, superiori alla previsioni in questa fase incerta di assegnazione delle concessioni demaniali da parte del Comune di Jesolo. 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 87.650 euro.

3. Il volume di ricavi dello stabilimento balneare **Green Beach** e dell'annesso parcheggio ammonta a 991.675 euro e comprende i proventi derivanti dalla gestione dei servizi per il Consorzio Quattro Spiagge di cui fa parte la Jesolo Turismo. I ricavi dello stabilimento balneare **Oro Beach** sono aumentati rispetto all'esercizio scorso, con i ricavi diretti che sono arrivati a 1.215.130 euro (+6,7%), inclusi i proventi del parcheggio adiacente, grazie anche all'ampliamento dell'arenile a disposizione a seguito dell'ottenimento della concessione dell'U.M.G. n. 9. Inoltre, la Società ha introitato 159.329 euro per la subconcessioni Nemo/Bau beach, per la gestione di natanti, per affitti del ristorante interno all'immobile in concessione e per affitto del chiosco, oltre che per proventi vari. Nelle more della procedura di affidamento della nuova concessione dell'UMG n.12 prevista per la primavera 2026, il Comune ha affidato l'area al Consorzio Quattro Spiagge Scarl (di cui JT fa parte) in anticipata occupazione dal 29.05.2025.

4. Per quanto concerne la gestione del **campeggio Jesolo International**, nell'esercizio 2025 il volume di ricavi diretti ha registrato un analogo risultato rispetto all'esercizio precedente, passando da 9.057.403 euro a 9.048.277 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 16 maggio e la chiusura il 28 settembre. I ricavi hanno avuto un buon incremento rispetto al previsto grazie alle condizioni favorevoli che si sono manifestate anche riguardo al meteo. Le presenze sono risultate 198.747, in diminuzione rispetto al 2024 (-7,4%) a seguito di accorpamento di piazzole che però hanno prodotto analoghe entrate. Sui costi delle utenze hanno inciso gli aumenti delle tariffe dell'energia elettrica. Anche i costi per animazione e servizi esterni sono aumentati del 4%. I costi delle materie prime risultano maggiori del +23% rispetto l'anno precedente. Le prestazioni di manutenzione sono risultate superiori del +11% rispetto all'anno precedente, a seguito interventi su case mobili e impianti richiesti per il mantenimento di un alto livello di qualità dei servizi. Gli investimenti realizzati riguardano principalmente i lavori previsti di nuova recinzione e accessi mare, attrezzature spiaggia e centro nautico. Non è stato realizzato il parcheggio esterno, ancora in fase di progettazione.

Jesolo International Club Camping a novembre 2025 ha come di consueto iniziato la vendita delle disponibilità 2026 con l'asta, che ha consentito di avere un incasso addizionale di circa 600.000 euro in costante aumento ogni anno; l'esito positivo dell'asta permette già ora di avere una stima affidabile dell'andamento della prossima stagione, che si prevede consentirà il conseguimento di maggiori ricavi rispetto ai livelli della stagione 2025 grazie all'aumento dei prezzi; Jesolo International Club Camping gode di una posizione di mercato estremamente forte e profilata. Anche quest'anno per la quattordicesima volta consecutiva lo stesso è stato valutato quale 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 2025 e nel febbraio 2026 fino al 2031, ha proseguito nella gestione del **Palazzo del Turismo**. Tra i ricavi risultano inseriti proventi per 770.557 euro da concessione spazi, eventi, affitti, concerti e proventi di gestione IAT in RTI con JesoloVenice S.r.l.. Tra i costi la voce più importante riguarda i consumi dell'energia elettrica e gas da riscaldamento, in parte rimborsati dagli organizzatori degli eventi. È stato risolto il contratto in essere di sponsorizzazione e "naming" del Palazzo e prudentialmente è stato interamente svalutato il credito 2021-2022 vantato verso lo sponsor

per mancato pagamento delle fatture emesse; è perciò stata avviata la pratica di recupero del credito e dei danni correlati tramite il legale; la procedura si è però interrotta per intervenuta liquidazione giudiziale dello sponsor. Nel 2026 si prevede la prosecuzione delle attività, compatibilmente con le disposizioni generali in materia di eventi, il rinnovo della convenzione per i concerti e l'utilizzo della sale riunioni per assemblee e altre riunioni in presenza.

6. Nell'esercizio 2025 è proseguita anche la gestione della **darsena** nella zona ovest di Jesolo Lido alla foce del fiume Sile; la gestione del parcheggio annesso è stata data in affitto di ramo azienda all'ACI Venezia; si registrano ricavi in aumento del 11,6% rispetto l'anno precedente, pari a 263.245 euro. Tale volume di ricavi ha raggiunto il limite con i posti ormeggio a disposizione. Per il futuro, 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 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 2027 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 di euro, 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 Consorzio Quattro Spiagge Scarl che ha presentato analoga istanza. Attualmente, dopo la definizione del contenzioso amministrativo pendente, il Consorzio è in attesa di rilascio della concessione ventennale, avendo ottenuto il nulla osta all'anticipata occupazione ex art. 38 cod. nav.. La Società ha ottenuto invece il rilascio delle concessioni ventennali per le UMG n. 1 e n. 9. La concessione per la U.M.G. 1 è stata rilasciata il 10/04/2024 e prevede i seguenti investimenti: interventi edilizi per euro 1.142.404.=; attrezzature e mobili per euro 428.689.=; opere di difesa costiera e ripascimento per euro 948.907.=. La durata della concessione va dal

10/04/2024 al 09/04/2044.

La concessione per la U.M.G. 9 è stata rilasciata il 10/04/2024 e prevede i seguenti investimenti: interventi edilizi per euro 1.000.000.=; attrezzature e mobili per euro 520.000.=; opere di difesa costiera e ripascimento per euro 1.000.000.=. La durata della concessione va dal 10/04/2024 al 09/04/2044.

8. Nel 2023 la Società ha partecipato, con la quota del 10% della R.T.I. con JesoloVenice S.r.l., alla gara europea per l'affidamento del **servizio della gestione dei servizi di informazione, di accoglienza, di promozione e di promo-commercializzazione turistica** del Comune di Jesolo per gli anni 2023-2025, risultando aggiudicataria. Nel corso del 2025 è stato rinnovato il contratto con il Comune di Jesolo fino al 2027.

Il totale complessivo dei costi di produzione sostenuti nell'esercizio 2025 è risultato - in termini assoluti – maggiore del 12,58% rispetto all'esercizio 2024 (passando da 11.371.206 euro a 12.802.606 euro).

I costi del lavoro subordinato costituiscono, anche nell'esercizio 2025, la componente prevalente dell'ammontare complessivo dei costi. Tali costi sono risultati in aumento rispetto all'anno precedente passando da 3.440.386 euro a 3.721.409 euro (+8%) essenzialmente a seguito dell'aumento previsto dal Contratto Nazionale e all'incremento del welfare concesso ai dipendenti. Il contratto integrativo aziendale scaduto è stato rinnovato e sono stati concessi incentivi al personale mediante il ricorso maggiore allo strumento del welfare aziendale.

Il valore della produzione dell'esercizio 2025 ha superato i livelli precedenti, con un aumento del 5,5% rispetto all'esercizio 2024, passando, infatti, da euro 13,1 milioni a euro 14,1 milioni.

Nell'esercizio 2025 sono stati effettuati investimenti per complessivi euro 2.653.486, di cui euro 635.691 relativi a beni materiali strumentali propri, euro 1.387.157 relativi a costi pluriennali, euro 612.948 relativi a beni gratuitamente devolvibili del campeggio Jesolo International ed euro 17.690 per impianti Palaturismo.

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 ai sensi dell'art. 10 comma 4bis della Legge 120/2020, nonché ha concesso l'utilizzo dell'area a verde pubblico anticipatamente rispetto alle opere di urbanizzazione.

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.

ANALISI DELLA GESTIONE 2025

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 2025, 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>	2021	2022	2023	2024	2025
FATTURATO (euro)					
<i>(Valore della produzione)</i>	9.672.439	10.959.915	12.203.481	13.197.916	13.936.700

Tabella 2

Aggregati	2024	2025
Ricavi delle vendite (Rv)	13.197.916	13.936.033
Produzione interna (Pi)	-	-
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA (VA)	13.197.916	13.936.033

Costi esterni operativi (C-esterni)	5.706.006	6.503.149
VALORE AGGIUNTO (VA)	7.491.910	7.432.884
Costi del personale (Cp)	3.440.386	3.721.409
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	4.051.524	3.711.475
Ammortamenti e accantonamenti (Am e Ac)	1.823.770	2.332.507
RISULTATO OPERATIVO	2.227.754	1.378.968
Risultato dell'area accessoria	- 167.368	- 8.645
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	119	110
EBIT NORMALIZZATO	2.060.505	1.370.433
Risultato dell'area straordinaria	-	-
EBIT INTEGRALE	2.060.505	1.370.433
Oneri finanziari (Of)	- 246.876	215.838
RISULTATO LORDO (RL)	1.813.629	1.154.595
Imposte sul reddito	- 536.368	360.780
RISULTATO NETTO (RN)	1.277.261	793.815

L'andamento del valore della produzione è in significativo aumento (Tabella 1). Il valore aggiunto prodotto dalla società, stabile rispetto all'esercizio precedente per la significativa incidenza dei costi operativi, viene destinato in buona parte alla remunerazione del fattore lavoro. Nell'esercizio 2025, 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 2025. Si rileva, comunque, il mantenimento di una

buona redditività operativa nonostante l'accentuata dinamica dei costi, come si evince anche dalla successiva Tabella 3, supportato anche dal risultato positivo dell'area accessoria.

Tabella 3

Aggregati	2024	2025
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	4.051.524	3.711.475
RISULTATO OPERATIVO	2.227.754	1.378.968
EBIT NORMALIZZATO	2.060.505	1.370.433
EBIT INTEGRALE	2.060.505	1.370.433

Tabella 4

INDICATORI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI			
Aggregati	2024	Macroclassi o voci del conto economico civilistico	2025
Margine primario di struttura	- 7.746.331	Mezzi propri – Attivo fisso	- 8.646.697
Quoziente primario di struttura	48%	Mezzi propri / Attivo fisso	47%
Margine secondario di struttura	- 1.294.151	(Mezzi propri + Pass. consolidato) – Attivo fisso	- 3.274.676
Quoziente secondario di struttura	91%	(Mezzi propri + Pass. consolidato) / Attivo fisso	80%

L'attivo immobilizzato nel 2025 è finanziato per circa il 41% con mezzi propri, (38% nel 2024) mentre per il 59% (62% nel 2025) 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	2024	2025
Quoziente di indebitamento complessivo	1,64	1,43
Quoziente di indebitamento finanziario	0,91	0,71

Tabella 6

Macroclassi o voci dello			Macroclassi o voci dello		
Aggregato	stato patrimoniale civilistico		Aggregato	Stato patrimoniale civilistico	
	2024	2025		2024	2025
CAPITALE INVESTITO OPERATIVO	13.214.716	12.952.864	MEZZI PROPRI	7.111.439	7.605.255
IMPIEGHI EXTRA-OPERATIVI	5.527.198	5.527.198	PASSIVITA' FINANZIARIE	6.452.180	5.372.021
			PASSIVITA' OPERATIVE	5.178.295	5.502.786
CAPITALE INVESTITO (Cio + I e-o)	18.741.914	18.480.062	CAPITALE DI FINANZIAMENTO (Mp + Pf + Po)	18.741.914	18.480.062

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	2024	2025
ROE netto	17,96%	10,44%

ROE lordo	25,50%	15,18%
ROI	11,89%	18,62%
ROS	16,88%	9,89%

La redditività operativa della gestione denota un ridimensionamento rispetto all'esercizio precedente, come sopra rilevato (Tabella 7) in considerazione dell'accentuata dinamica dei costi operativi.

Tabella 8

ATTIVO FISSO (Af)			MEZZI PROPRI (MP)		
Macroclassi o voci dello			Macroclassi o voci dello		
Aggregato	stato patrimoniale civilistico		Aggregato	stato patrimoniale civilistico	
	2024	2025		2024	2025
ATTIVO FISSO (Af)	14.897.114	16.251.951	MEZZI PROPRI (Mp)	7.111.439	7.605.255
Immobilizzazioni immateriali	2.918.060	4.241.578	Capitale sociale	1.000.000	1.000.000
Immobilizzazioni materiali	11.493.211	11.526.816	Riserve	6.111.439	6.605.255
Immobilizzazioni Finanziarie	485.843	483.557			
ATTIVO CORRENTE (Ac)	3.844.800	2.228.111	PASSIVITA' CONSOLIDATE (Pml)	6.452.180	5.372.021
Magazzino	0	0			
Liquidità differite	700.171	753.998	PASSIVITA' CORRENTI (Pc)	5.178.295	5.502.786
Liquidità immediate	3.144.629	1.474.113			
CAPITALE INVESTITO (Af + Ac)	18.741.914	18.480.062	CAPITALE DI FINANZIAMENTO (Mp + Pml + Pc)	18.741.914	18.480.062

Tabella 9

INDICATORI DI SOLVIBILITA'			
Macroclassi o classi dello stato patrimoniale civilistico			
Indicatore	2024		2025
Margine di disponibilità	- 1.333.495	<i>Attivo corrente – Passivo corrente</i>	- 3.274.675
Quoziente di disponibilità	0,74	<i>Attivo corrente / Passivo corrente</i>	0,40
Margine di tesoreria	- 1.333.495	<i>Liquidità immediate e differite – Passivo corrente</i>	- 3.274.675
Quoziente di tesoreria	0,74	<i>Liquidità immediate e differite / Passivo corrente</i>	0,40

La situazione di liquidità (Tabelle 8 e 9) è in flessione.

INDICATORI EX D.LSG. 14/2019

Al 31 dicembre 2025 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:

- patrimonio netto negativo: non ricorre in quanto il Patrimonio Netto è positivo per euro 7.605.254 al 31.12.2025;
- DSCR (debt service coverage ratio) a dodici mesi inferiore a 1: il fabbisogno per il

servizio del debito a medio termine è di euro 1.590.130, mentre il cash flow della gestione corrente è di euro 2.909.889. Il rapporto tra queste due grandezze è dell'1,83, superiore a 1;

- superamento congiunto delle soglie descritte 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 31.12.2025 un valore pari a 1,5% 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 31.12.2025 un valore pari a 74,6% di molto superiore al valore soglia di settore del 2,3%;
 - c. indice di ritorno liquido dell'attivo, in termini di rapporto tra cash flow e attivo: l'indice in questione assume al 31.12.2025 un valore pari a 15,4% 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 31.12.2025 un valore pari a 40% inferiore al valore soglia di settore del 69,8%;
 - 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 31.12.2024 un valore pari a 0,97% 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 2025 spese di pubblicità da ammortizzare;
- 3) la società ha intrattenuto, nell'esercizio 2025, rapporti con l'impresa collegata Consorzio 4 Spiagge Scarl;
- 4) ai sensi dell'art. 2497 bis del codice civile, si precisa che i rapporti economici intercorsi

nell'esercizio 2025 con il Comune di Jesolo (ente che esercita sulla società l'attività di direzione e coordinamento) si possono così riassumere:

COMUNE DI JESOLO 2025	(IVA ESCLUSA)	fattura			
RICAVI					
Servizio IAT quota 10% RTI con JVENICE	46.715,28	3/s-8/s-13/s-14/s-18/s-21/s-26/s-27/s-32/s-37/s-44/s-50/s			
Servizio IAT quota 10% RTI riten.di garanzia 0,50% 2025	318,72	Fattura da emettere			
Contributo per Concerti al palaturismo 2025 gen-giu	80.000,00	Accredito del 10.10.2025 -rit.4%			
Contributo per Concerti al palaturismo 2025 lug-set	50.000,00	Accredito del 9.12.2025			
Formaz.duna zone libere 2024 DG 2055 Imp.2166-7	8.000,00	5/s			
Servizi zone libere arenile Det.2055/24 Imp.2166-7	8.000,00	9/s			
Servizi zone libere arenile Det.2055/24 Imp.2135	2.000,00	15/s			
Servizio inform.tur.Prog.Radio Dj Det.1173/2025	5.000,00	25/s			
Servizio inform.turist. Det.1468 del 15.9.25	2.000,00	29/s			
Servizio inform.tur. Det.919-1456/2025	5.800,00	30/s			
Servizi arenile stagione 2025 Det.914/25 Imp.1391	42.500,00	33/s			
Servizio dune zone libere Det.1751 Imp.2025/1970	4.900,00	40/s			
Servizio organizz.evento progetto SmartTour Jesolo	3.700,00	42/s			
Convenzione concerti Palaturismo Det1615 Imp1890-1	24.000,00	43/s			
Progetto "Jesolo Città' del Natale 2025" Determ.n.2089	4.000,00	47/s			
Servizio pulizia camminamenti zone libere	6.000,00	48/s			
	292.934,00				
JESOLO PATRIMONIO Srl 2025					
RICAVI					
Manutenz. e Sorveglianza pennelli mare	24.250,00	17/s			
	-				
	24.250,00				
VERITAS SPA					
RICAVI Concessione spazi palaturismo	300,00	648			
TOTALE	341.734,00				

COSTI COMUNE JESOLO 2025		
Concessioni Stabilim. Balneari, Campeggio e Darsena	173.390,02	
Imposta Municipale Unica	93.152,00	
Imposta pubblicità	4.908,76	
Imposta di Soggiorno	258.404,00	
Tributo Comunale Rifiuti e Servizi	203.953,49	
	733.808,27	
INVESTIMENTI A COMUNE JESOLO 2025		
Versam.a Comune quota pubblica UMG 1 (80%)	759.125,44	
Versam.a Comune quota pubblica UMG 9 (80%)	800.000,00	
	1.559.125,44	

CREDITI COMUNE JESOLO al 31.12.2025		
Fattura n. 48/s del 31.12.2025	6.000,00	
Fattura n. 50/s del 31.12.2025	3.892,94	
	9.892,94	
Fatture da emettere COMUNE JESOLO:		
Servizio IAT quota 10% RTI riten.di garanzia 0,50% 2023-2025	715,80	Fattura da emettere
Totale crediti al 31.12.2025	10.608,74	
DEBITI COMUNE JESOLO 31.12.2025		
Debito per allungam.concessione camping al 31.12.2025	1.870.178,23 €	Debiti v/Comune

ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

In merito alla attività di direzione e coordinamento esercitata dal Comune di Jesolo nel 2025, si precisa che:

- a) è stata effettuata la verifica dei debiti e crediti reciproci col Comune e con i propri enti strumentali e le società controllate e partecipate al 31.12.2024;
- b) il Comune ha formulato gli indirizzi e gli obiettivi per la redazione del Budget previsionale 2025;
- c) il Comune ha comunicato le nomine degli amministratori e sindaci di scelta pubblica;
- d) il Comune ha definito le modalità per la demolizione di edifici collabenti su area comunale in via A. da Giussano;
- e) il Comune ha impartito le direttive per le operazioni di consolidamento di Bilancio 2024 del gruppo pubblico locale;
- f) il Comune ha confermato alla società le opere previste al Palaturismo;
- g) sono state formulate le osservazioni per l'approvazione del nuovo statuto di Jesolo Turismo;
- h) il Comune ha chiesto lo stato di attuazione degli obiettivi 2025;
- i) il Comune ha approvato la convenzione per la gestione e organizzazione di concerti al Palaturismo per gli anni 2025-2026;
- l) il Comune ha comunicato l'approvazione della concessione del Palaturismo per una durata dal 2026 al 2031;
- m) periodicamente vengono comunque inviate pec o mail dai vari uffici comunali per l'espletamento dei controlli sulle società partecipate previsti dalla normativa.

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.) 2025/2027 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 2025 presentando la propria relazione annuale all'organo di amministrazione in sinergia con il Collegio Sindacale. Nella stessa, l'Organismo segnala solo la necessità di aggiornare il Modello Organizzativo a seguito di aggiornamenti normativi.

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 2026

La società ha avviato nel 2026 una approfondita riflessione, tecnica e sostanziale, su quali possano essere in concreto le prospettive gestionali nei diversi scenari possibili all'approssimarsi della scadenza della convenzione che regola la concessione di costruzione e gestione del campeggio Jesolo International, ipotizzando, in caso di sviluppi positivi, un possibile programma di opere strategiche, interessanti essenzialmente sia l'area di proprietà pubblica attualmente concessionata, sia l'area di proprietà societaria ad essa complementare nella zona della foce del fiume Sile, per importi significativi da eseguire nell'arco temporale stimato di programmazione 2027/2035, tra le quali alcuni interventi particolarmente qualificanti e significativi, come: park esterno al campeggio; ampliamento wc ovest; rifacimento wc est; adeguamento, ampliamento ed ammodernamento per piazzole “ultra”; rifacimento piazzetta di ingresso; sostituzione programmata delle case mobili esistenti; realizzazione nuovo centro sportivo; sistemazione della Darsena Jesolo International e acquisto case mobili galleggianti; acquisto e posizionamento di nuove case mobili per ampliamento del campeggio; investimenti in diretta attuazione del PUA (modifica duna est, nuove piazzole est, spostamento viabilità, spostamento dune, recinzioni e reti tecnologiche, realizzazione spazi per nuove case mobili nella zona oggetto di ampliamento del

campeggio, sistemazione sponda fluviale); lavori programmati nelle UMG 1, 9 e 12; acquisto di un nuovo magazzino per il deposito delle attrezzature balneari.

La società, inoltre, ha confermato l'acquisto delle attrezzature per gli stabilimenti balneari e per l'arenile del camping come previsto nel budget; ha ottenuto la concessione del Palaturismo per gli anni 2026-2031, ha avviato il rinnovo dei contratti con le UMG per i servizi spiaggia e ha preso contatto con gli Istituti di credito per reperire i finanziamenti previsti dal budget.

Pertanto, l'approssimarsi del termine della concessione del camping al 2030 rende inevitabilmente più articolato e complesso l'accesso a fonti finanziarie di significativo ammontare e durata, per cui ogni futuro investimento o impegno a lungo termine dovrà tener conto, come sopra accennato, di tale limitazione e delle soluzioni che si intendono adottare per farvi fronte.

CONCLUSIONI

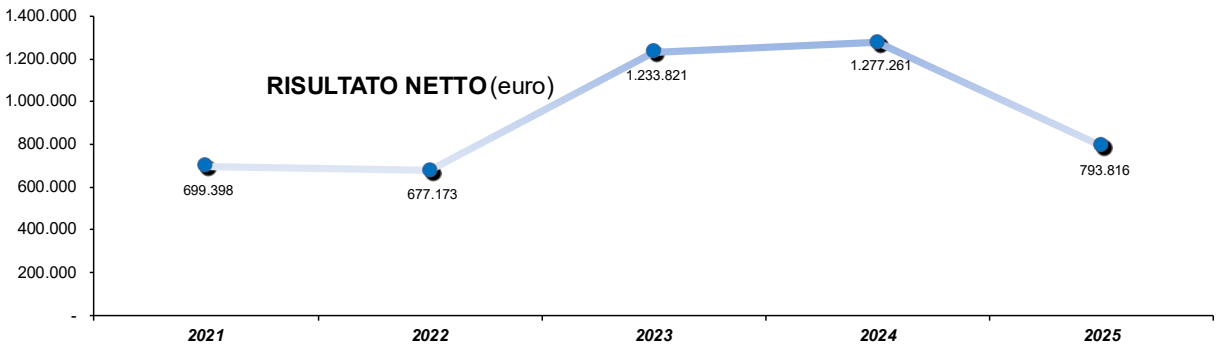
Signori azionisti, Vi proponiamo in conclusione di imputare l'utile netto dell'esercizio 2025 di euro 793.815,97 per euro 79.381,59 alla riserva legale come da statuto sociale e per euro 714.434,38 alla riserva straordinaria.

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 2025, 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.

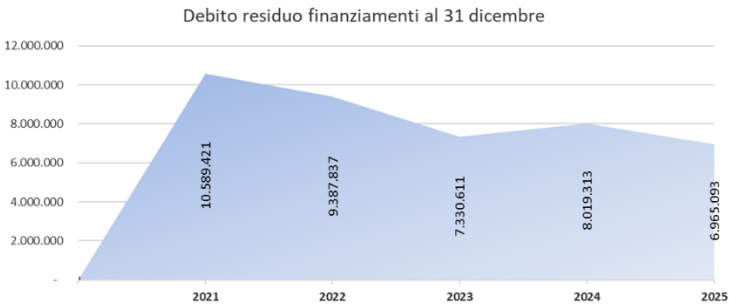
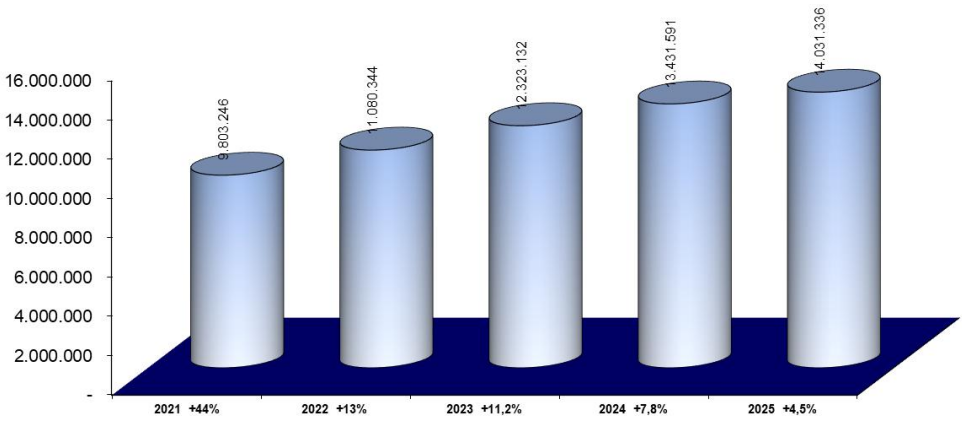
Lido di Jesolo, 31 marzo 2026

Per il Consiglio di Amministrazione il Presidente

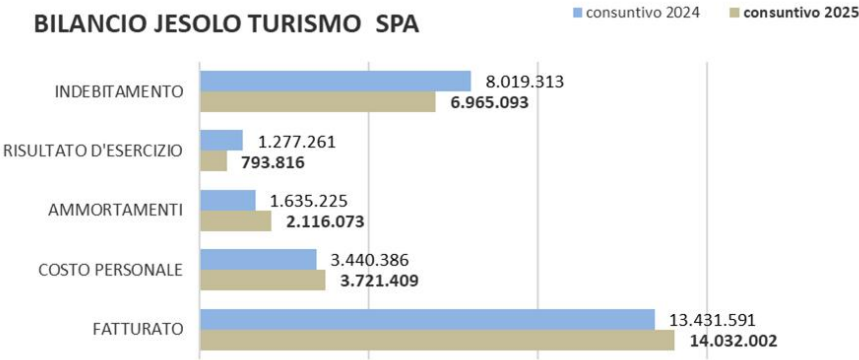
d.ssa BALDO Eleonora

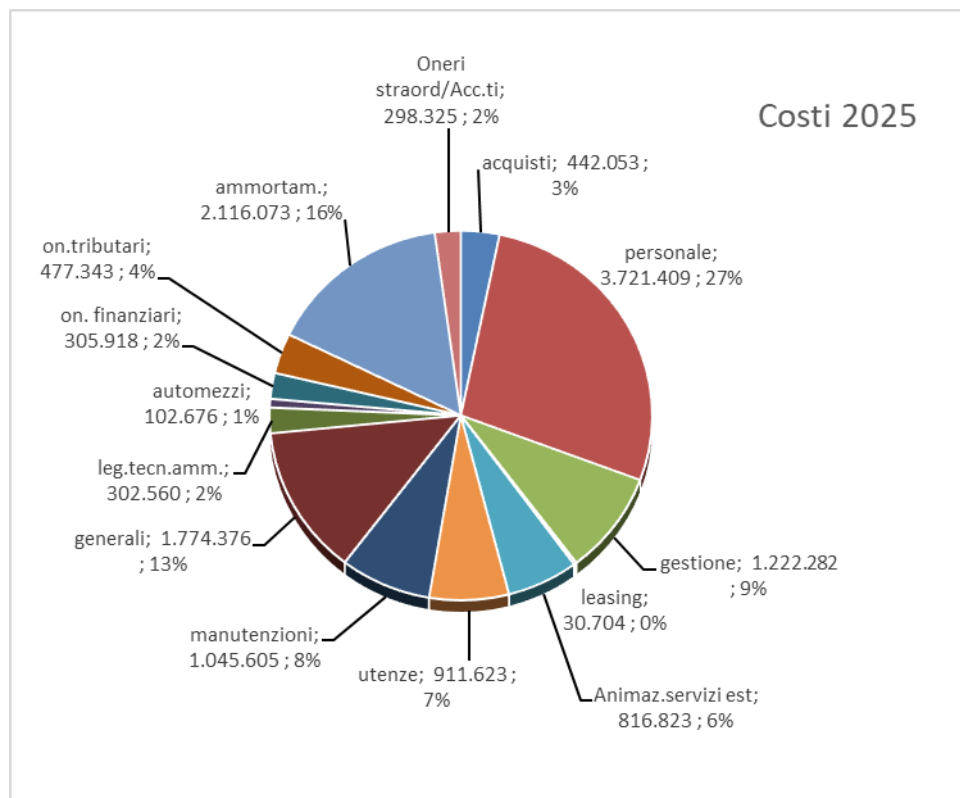
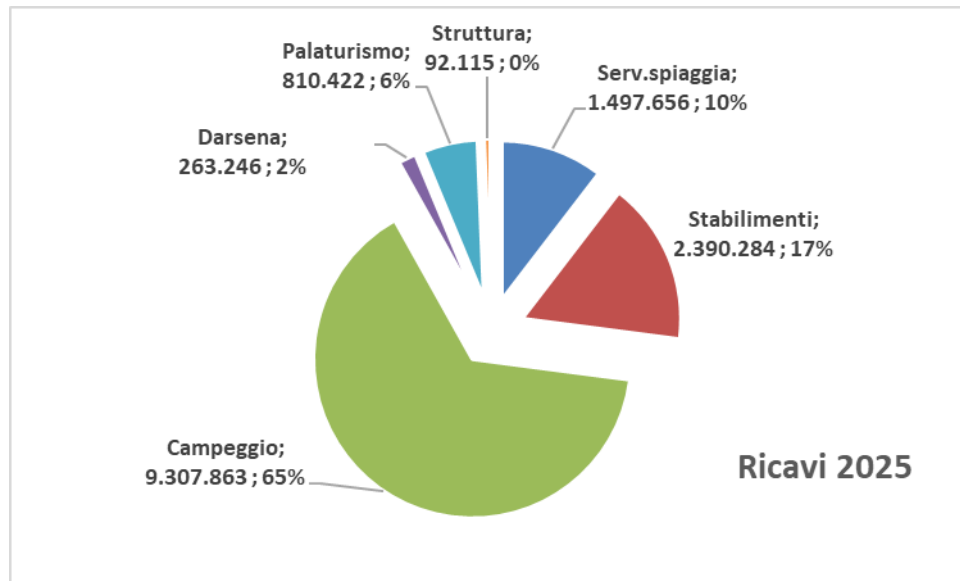


RICAVI DIRETTI (euro)



BILANCIO JESOLO TURISMO SPA





ANALISI SINTETICA DELLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO 2025

L'analisi sintetica della situazione economico-finanziaria della gestione dell'esercizio 2025, sulla base dei dati del bilancio al 31/12/2025, si può così compendiare:

	DATI	DATI
	BILANCIO	BILANCIO
	2024	2025
- redditività del capitale netto (R_n/C_n)	17,96%	10,43%
- redditività del capitale investito (R_o/C_i)	8,13%	7,41% (*)
- tasso di indebitamento (C_i/C_n)	2,63	2,42
- redditività delle vendite (R_o/V)	11,55%	9,83% (**)
- rotazione del capitale investito (V/C_i)	0,70	0,75
- flusso di cassa della gestione corrente (migliaia di euro)	3.101	2.909
- indice di disponibilità (A_c/P_c)	0,78	0,39
- indice di liquidità (L/P_c)	0,66	0,28

(*) al netto delle imposte

(**) al netto delle imposte

dove:

R_n = Reddito netto

C_n = Capitale netto

R_o = Reddito operativo (reddito netto + oneri finanziari
- proventi finanziari + oneri straordinari – proventi straordinari)

C_i = Capitale investito

V = Vendite

flusso di cassa = utili + ammortamenti

A_c = Attività correnti

P_c = 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 una flessione del valore rispetto all'esercizio 2024, con una buona redditività operativa.

Tale redditività del capitale proprio è comunque il risultato anche delle scelte compiute per l'esercizio 2025 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%, mentre nell'esercizio 2023 l'indice passa al 8,78%, in aumento anche rispetto al 2019 pre COVID. Nel 2024 si conferma in modo sostanziale tale risultato, con l'indice al 8,13%, mantenuto, nella sostanza, anche nel 2025 in cui l'indice è pari al 7,41%.

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 2,42 euro, per cui 1,42 euro di investimenti (circa il 59%, contro il 62% del 2024, il 64% del 2023 e 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 significativo 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 9,83%, contro l'11,55% del 2024, il 12,23% del 2023 e il 4,45% dell'esercizio 2019, conferma il buon andamento tendenziale dei livelli di redditività della gestione corrente caratteristica, anche rispetto al dato dell'8,18% del 2022.

Il **tasso di rotazione del capitale investito**, che indica il numero delle volte (0,75 nel 2025, contro 0,70 nel 2024, rispetto allo 0,72 nel 2023, 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 0,39, in netto ridimensionamento rispetto all'esercizio precedente, si attesta su livelli modesti (considerando che un quoziente pari a 2 rappresenta il rapporto teorico ritenuto ottimale tra attività correnti e passività correnti), ma che si giustifica con le caratteristiche di spiccata stagionalità dell'azienda.

L'**indice di liquidità**, che rapporta le sole liquidità immediate e differite alle passività correnti è, al 31.12.2025, pari a 0,28 circa, in netto ridimensionamento rispetto all'esercizio 2024. Tale quoziente si colloca, data la stagionalità accentuata dell'attività, su livelli che possono ritenersi modesti ma non negativi, considerato che la liquidità disponibile è stata impiegata in significativi investimenti, come si evince dal prospetto di dettaglio di seguito riportato.

RENDICONTO FINANZIARIO

ESERCIZIO 2025

ESERCIZIO 2024

FONTI	IMPORTI	IMPORTI
Flusso di cassa della gestione corrente	€ 2.997.849,00	3.497.283,00
Decremento netto di crediti correnti	€ 0,00	0,00
Incremento netto dei debiti correnti	€ 185.305,00	492.338,00
Accantonamento netto TFR e fondi rischi ed oneri	€ ,00	0,00
Decremento/incremento netto dei ratei e risconti	€ ,00	0,00
Incremento netto dei debiti di finanziamento	€ 0,00	915.651,00
Totale fonti	€ 3.183.154,00	4.905.272,00
Utilizzo di liquidità	€ 1.670.516,00	0,00
Totale a pareggio	€4.853.670,00	4.905.272,00
IMPIEGHI	IMPORTI	IMPORTI
Investimento in immobilizzazioni	€ 3.475.668,00	2.754.503,00
Rimborso netto di debiti bancari e pagamento dividendi	€ 1.037.991,00	300.000,00
Incremento netto dei crediti correnti	€ 26.493,00	304.797,00
Decremento netto dei debiti correnti	€ 6.274,00	0,00
Utilizzo netto TFR e fondi rischi ed oneri	€ 186.805,00	275.085,00
Incremento/decremento netto dei ratei e risconti	€ 120.439,00	127.110,00
Totale impieghi	€ 4.853.670,00	3.761.495,00
Creazione di liquidità	€ 0,00	1.143.777,00
Totale a pareggio fonti/impieghi	€ 4.853.670,00	4.905.272,00
Liquidità iniziale	€ 3.144.629,00	2.000.852,00
Liquidità finale	€ 1.474.113,00	3.144.629,00
Decremento di liquidità	€ 1.670.516,00	1.143.777,00