



BUDGET TRIENNALE

2020-2022

JESOLO PATRIMONIO SRL

Via A. Meucci 10 - 30016 Jesolo (VE)

Tel. 0421 351171 - fax 0421 351927

Codice fiscale e P.Iva: 03540820275

Iscritta al R.I. di Venezia al n. 03540820275

Web www.jesolopatrimonio.it

Email info@jesolopatrimonio.it

PEC jesolopatrimonio@legalmail.it

RELAZIONE AL BUDGET 2020-2021-2022

PREMESSA

Ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento sul governo del gruppo pubblico locale approvato con deliberazione del Consiglio comunale di Jesolo n. 57 del 13/07/2017, per le società che gestiscono servizi *in house providing* e per quelle a partecipazione maggioritaria, il comune delibera annualmente gli indirizzi strategici sulla base dei quali le società elaborano un budget economico, suddiviso anche per settori di attività, da cui risultino gli obiettivi programmati e le scelte di investimento e disinvestimento pianificate nell'anno.

Nel rispetto di tali disposizioni la società Jesolo Patrimonio Srl ha elaborato un budget economico riguardante il triennio 2020/2021/2022, ampliando l'orizzonte temporale rispetto all'annualità, al fine di meglio evidenziare l'evoluzione di alcune scelte di disinvestimento programmate, fatta salva la possibilità di ampia revisione delle annualità successive al 2020, sulla base dei nuovi indirizzi annuali che il comune delibererà per l'anno 2021 e successivi.

Per ogni anno viene evidenziato il risultato annuale complessivo dell'intera gestione nonché il risultato di ogni singolo servizio.

I servizi considerati sono:

- > Gestione e Manutenzione patrimonio comunale;
- > Gestione loculi;
- > Gestione cimitero;
- > Servizio Arenile;
- > Gestione discarica;
- > Gestione illuminazione pubblica;
- > Gestione Palazzo del Turismo.

Gli indirizzi strategici

Con verbale di Giunta Comunale n. 4 del 17/01/2020 sono stati approvati, in particolare, i seguenti indirizzi strategici per la società Jesolo Patrimonio Srl:

1) Obiettivi operativi sull'organizzazione dei servizi:

- sfalcio del verde: investire su potenziamento e rinnovo delle attrezzature di lavoro, al fine di migliorare gli standard del servizio e garantire una ottimale esecuzione degli interventi;
- proporre anche per l'anno 2020 l'indirizzo di effettuare ordinariamente un accurato monitoraggio relativo a pericoli sulla viabilità comunale, urbana ed extraurbana, pianificando interventi di manutenzione al fine di eliminare pericoli per veicoli, ciclisti e pedoni e, nel caso in

-
- cui non sia possibile intervenire con urgenza, assicurare che il pericolo venga evidenziato con apposita segnaletica stradale; inviare all'ente un report trimestrale sul monitoraggio, sugli interventi effettuati e sulle criticità non risolte indicando le cause della mancata risoluzione;
- proseguire con gli interventi di manutenzione e/o rifacimento di marciapiedi dissestati.

2) Indirizzo sulla spesa di funzionamento art. 19, comma 5, del d.lgs. 19/08/2016, n. 175:

- contenere i costi di funzionamento:
 - mantenendo costante o in miglioramento il rapporto tra ricavi e costi, anche in vista di ulteriori servizi affidati;
 - riducendo eventuali spese comprimibili, oppure utilizzando la leva del sistema di acquisizione di beni e servizi con lo scopo del minore costo degli stessi, anche attraverso l'eventuale utilizzo di sistemi centralizzati di acquisto;
 - attuando gli obiettivi indicati nel piano triennale di contenimento delle spese di funzionamento presentato all'ente, in particolare per quanto concerne la spesa del personale, agendo sulla base degli indirizzi già erogati con delibera di giunta comunale n. 258 del 31/07/2018.

Ipotesi alla base della costruzione del budget

Si illustreranno sinteticamente, nel prosieguo, per ciascun anno le ipotesi di intervento più rilevanti ed ulteriori rispetto alle ordinarie attività previste dai contratti esistenti di gestione del patrimonio, poste alla base della costruzione del budget.

Si evidenzia inoltre che, per quanto riguarda i costi generali e di struttura, fatto salvo per gli ammortamenti, calcolati analiticamente di anno in anno, per i proventi ed oneri della gestione non ordinaria, influenzati da eventi non ricorrenti imputati puntualmente (es. plusvalenze), il presente budget è stato elaborato considerando i costi dell'esercizio 2020 e successivi in linea con quelli dell'esercizio 2019.

Le situazioni patrimoniali, sono state redatte prendendo a riferimento attività e passività esistenti al 31/12/2019 e modificando le stesse sulla base degli andamenti del conto economico. In particolare non si è ritenuto di modificare crediti e debiti di fornitura, stimando invece l'incremento della liquidità, la movimentazione delle rimanenze, delle immobilizzazioni e del Fondo TFR e il decremento dei finanziamenti bancari.

anno 2020

La pandemia da COVID-19 influirà sul solo ammontare dei ricavi straordinari relativi alle attività sospese (manifestazioni ed eventi), che si stimano in rilevante riduzione.

I ricavi, riferiti ad attività essenziali, non subiranno particolari decrementi, considerato anche l'impegno da

parte del comune di Jesolo a rispettare importi e scadenze di pagamento relativi al contratto di gestione e manutenzione del patrimonio ed al contratto di gestione degli impianti di illuminazione pubblica.

In particolare sono stati programmati i seguenti interventi:

- continuazione dell'intervento di sostituzione di corpi illuminanti nella stessa misura dell'anno precedente;
- drastica riduzione degli eventi e manifestazioni (inclusa la sospensione della stagione teatrale) a causa dell'emergenza epidemiologica da COVID-19;
- esecuzione dei seguenti lavori di manutenzione straordinaria:

INTERVENTI DI RIPRISTINO A SEGUITO EVENTI METER.
COMPLETAMENTO MANUTENZIONE PONTE VIA VITTORIA DET. 1450/19
REALIZZAZIONE DOSSI CORRER, ASMARA, AMBA ALAGI
MANUTENZIONE STRAORDINARIA AREA GIOCHI PIAZZA MARCONI
RE-STYLING UFFICIO IAT PIAZZA BRESCIA
SERVIZIO SFALCIO CIGLI STRADALI
MANUTENZIONE "A.MURA+BOCCIODROMO"
MANUN.STRAORD. IMPIANTO SPORTIVO BENNATI
TENDE CENTRO CIVICO PASSARELLA
IMPIANTO FOGNARIO VIA BELLUNO
ASFALTATURA CASE VIA BELLUNO
MANUTENZIONE STRAORDINARIA TEATRO VIVALDI
ABBATTIMENTO ALBERI BORGO SAN GIOVANNI E VIA DON BOSCO
SEGNALETICA STRADALE AUTOBUS
ATTRAVERSAMENTI PEDONALI VIA AQUILEIA/PIAZZA BRESCIA
ADEGUAMENTO SEGNALETICA CA' FORNERA
APPARTAMENTI VIA BELLUNO II STRALCIO
SPOSTAMENTO PORTALE DA JESOLO CENTRO A VIALE ORIENTE
ADEGUAMENTO BAGNI PALESTRA D'ANNUNZIO
MANUTENZIONE STRAORDINARIA INCROCIO VIA PANTIERA
MANUTENZIONE STRAORDINARIA RECINZIONE STADIO BENNATI
MANUTENZIONE STRAORDINARIA SCUOLA COLOMBO
SERVIZI ELETTORALI REFERENDUM-ELEZIONI REGIONALI
REALIZZAZIONE 3 DISSUASORI DI VELOCITA'
MARCIAPIEDE VIA NAUSICAA
TRASF. BOCCIODROMO/PALESTRA ANTICHE MURA PARQUET

- mantenimento del costo del personale in linea con l'esercizio precedente, sfruttando anche le riduzioni dei costi dovute ai sussidi legati all'emergenza COVID-19.

anno 2021

Ci si attende una parziale, ma limitata ripresa delle manifestazioni ed eventi.

In particolare sono stati programmati i seguenti interventi:

- Cessione dell'area e del fabbricato di via Rusti, con realizzo di una rilevante plusvalenza;
- Realizzazione delle "serre" sul terreno adiacente alla sede di via Meucci, con un investimento previsto di circa 360.000 Euro;
- continuazione dell'intervento di sostituzione di corpi illuminanti nella stessa misura dell'anno precedente;
- Rinnovo parco autoveicoli/macchine operatrici con un investimento di circa 100.000 Euro;
- Nomina O.d.V. e previsione di maggiori costi per remunerazione componenti organo di vigilanza 231;
- incremento del costo del personale dovuto al maggior numero di servizi svolti, ottimizzando comunque

il rapporto tra costo del personale e costi complessivi. Inserimento di una nuova figura di responsabile amministrativo, necessaria per una migliore programmazione delle attività sociali e per l'implementazione di un efficace controllo di gestione.

anno 2022

Si stima la completa ripresa delle manifestazioni ed eventi.

Salvo le ipotesi di investimento e disinvestimento, vengono conservate le medesime ipotesi relative al 2021.

Di seguito si riportano i risultati del triennio emergenti dalle situazioni economiche tenuto conto delle ipotesi costruttive sopra evidenziate:

	2020	2021	2022
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	18.300	25.000	30.000

SITUAZIONI PATRIMONIALI

SITUAZIONE PATRIMONIALE	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
ATTIVITA' A BREVE			
Cassa e Banche	2.529.300	2.868.300	3.216.100
Clienti, Comune e consorelle	280.100	280.100	280.100
Crediti diversi	179.000	179.000	179.000
Ratei e risconti attivi	11.000	11.000	11.000
Rimanenze finali	330.200	317.800	306.800
TOTALE	3.329.600	3.656.200	3.993.000
PASSIVITA' A BREVE			
Fornitori	905.100	905.100	905.100
Debiti diversi	168.600	168.600	168.600
Ratei e risconti passivi	168.500	153.600	138.700
Banche passive			
Mutui passivi quota a breve entro 31/12	100.300	104.900	109.800
TOTALE	1.342.500	1.332.200	1.322.200
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	1.987.100	2.324.000	2.670.800
ATTIVITA' A LUNGO			
Depositi cauzionali	800	800	800
Immobilizzazioni materiali	7.829.200	7.764.300	7.764.300
(F.di amm.to Immobilizz. materiali)	- 2.251.900	- 2.342.400	- 2.511.000
Immobilizzazioni immateriali	2.234.000	2.234.000	2.234.000
(F.di amm.to Immobilizz. immateriali)	- 1.065.800	- 1.192.200	- 1.315.200
Crediti vs comune di Jesolo			
Acconti immobilizzazioni immateriali	1.000	1.000	1.000
Immobilizz. In corso e acconti	58.200	58.200	58.200
TOTALE	6.805.500	6.523.700	6.232.100
PASSIVITA' A LUNGO			
Mutui passivi quota oltre il 31/12	1.462.600	1.357.700	1.247.900
F.do TFR	898.800	1.033.800	1.168.800
Depositi cauzionali passivi	5.000	5.000	5.000
Debiti vs soci per finanziamenti			
F.do rischi	-	-	-
TOTALE	2.366.400	2.396.500	2.421.700
CAPITALE FISSO NETTO	4.439.100	4.127.200	3.810.400
PATRIMONIO NETTO			
Capitale sociale	100.000	100.000	100.000
Riserve	6.307.900	6.326.200	6.351.200
Utile/(Perdita)	18.300	25.000	30.000
NETTO AZIENDALE	6.426.200	6.451.200	6.481.200

SITUAZIONI ECONOMICHE

SITUAZIONE ECONOMICA RIEPILOGATIVA	Bilancio al 31/12/2020		Bilancio al 31/12/2021		Bilancio al 31/12/2022	
Ricavi						
Gestione illuminazione pubblica	1.085.840	16,74%	1.055.200	16,50%	1.055.200	16,51%
Manutenzione strade ed opere pubbliche		74,63%		74,80%		74,84%
Manutenzione edifici		0,00%		0,00%		0,00%
Manutenzione scuole		0,00%		0,00%		0,00%
Manutenzione verde	4.842.309	0,00%	4.783.100	0,00%	4.783.100	0,00%
Manifestazioni ed eventi		0,00%		0,00%		0,00%
Impianti sportivi		0,00%		0,00%		0,00%
Officina auto		0,00%		0,00%		0,00%
Gestione loculi e tombe	245.000	3,78%	236.000	3,69%	231.000	3,61%
Gestione cimitero	93.600	1,44%	93.600	1,46%	93.600	1,46%
Servizio arenile	174.851	2,69%	151.600	2,37%	151.600	2,37%
Gestione palazzo del Turismo	35.000	0,54%	35.000	0,55%	35.000	0,55%
Gestione discarica	52.500	0,81%	52.500	0,82%	52.500	0,82%
TOTALE RICAVI SERVIZI	6.529.100	100,63%	6.407.000	100,19%	6.402.000	100,17%
Rimanenze iniziali gestione edifici	- 217.900	-3,36%	- 217.900	-3,41%	- 217.900	-3,41%
Rimanenze iniziali materiali consumo	- 18.800	-0,29%				
Rimanenze iniziali gestione loculi, ossari e sep.	- 134.300	-2,07%	- 112.300	-1,76%	- 99.900	-1,56%
Rimanenze finali gestione edifici	217.900	3,36%	217.900	3,41%	217.900	3,41%
Rimanenze finali materiali consumo	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Rimanenze finali gestione loculi, ossari e sep.	112.300	1,73%	99.900	1,56%	88.900	1,39%
TOTALE RICAVI	6.488.300	100,00%	6.394.600	100,00%	6.391.000	100,00%
Costi di gestione						
Costi Gestione illuminazione pubblica	1.065.900	16,43%	1.037.200	16,22%	1.007.300	15,76%
Costi Manutenzione strade ed opere pubbliche		22,97%		23,32%		21,22%
Costi Manutenzione edifici		0,00%		0,00%		0,00%
Costi Manutenzione scuole		0,00%		0,00%		0,00%
Costi Manutenzione verde	1.490.200	0,00%	1.491.200	0,00%	1.356.200	0,00%
Costi Manifestazioni ed eventi		0,00%		0,00%		0,00%
Costi Impianti sportivi		0,00%		0,00%		0,00%
Costi Officina auto		0,00%		0,00%		0,00%
Costi Gestione loculi e tombe	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Costi Gestione cimitero	39.000	0,60%	39.000	0,61%	39.000	0,61%
Costi Servizio arenile	111.200	1,71%	94.800	1,48%	94.800	1,48%
Costi Gestione palazzo del Turismo	400	0,01%	400	0,01%	400	0,01%
Costi Gestione discarica	6.800	0,10%	6.800	0,11%	6.800	0,11%
Costo personale	2.606.800	40,18%	2.641.800	41,31%	2.641.800	41,34%
Ammortamenti diretti	272.600	4,20%	282.600	4,42%	285.400	4,47%
Spese generali di produzione	123.500	1,90%	133.500	2,09%	123.500	1,93%
TOTALE COSTI DI GESTIONE SERVIZI	5.716.400	88,10%	5.727.300	89,56%	5.555.200	86,92%
RISULTATO SERVIZI	771.900	11,90%	667.300	10,44%	835.800	13,08%
Spese generali operative						
Sezione Amm.va e Generale	253.800	3,91%	268.800	4,20%	268.800	4,21%
Costo personale amministrativo	293.200	4,52%	358.200	5,60%	358.200	5,60%
Sezione Vendite	2.800	0,04%	2.800	0,04%	2.800	0,04%
Ammortamenti beni comuni	77.400	1,19%	54.400	0,85%	57.700	0,90%
TOTALE OPERATIVE	627.200	9,67%	684.200	10,70%	687.500	10,76%
RISULTATO OPERATIVO	144.700	2,23%	16.900	-0,26%	148.300	2,32%

Interessi e oneri bancari	-	7.000	-0,11%	-	7.000	-0,11%	-	7.000	-0,11%
Interessi e oneri vari		-	0,00%		-	0,00%		-	0,00%
Interessi finanziamento		74.900	1,15%		70.400	1,10%		65.800	1,03%
TOTALE GESTIONE FINANZIARIA		67.900	1,05%		63.400	0,99%		58.800	0,92%
RISULTATO ORDINARIO		76.800	1,18%		80.300	-1,26%		89.500	1,40%
Altri Proventi gestione	-	7.500	-0,12%		169.300	2,65%	-	8.300	-0,13%
Altri Oneri gestione		-	0,00%		-	0,00%		-	0,00%
Gestione cambli		-	0,00%		-	0,00%		-	0,00%
TOTALE GESTIONE NON ORDINARIA	-	7.500	-0,12%		169.300	2,65%	-	8.300	-0,13%
RISULTATO LORDO		69.300	1,07%		89.000	1,39%		81.200	1,27%
Imposte sul reddito		51.000	0,79%		64.000	1,00%		51.200	0,80%
RISULTATO NETTO		18.300	0,28%		25.000	0,39%		30.000	0,47%
AUTOFINANZIAMENTO									
Risultato netto		18.300	3,67%		25.000	5,03%		30.000	5,90%
Ammortamenti		350.000	70,24%		337.000	67,81%		343.100	67,53%
Accantonamento TFR		130.000	26,09%		135.000	27,16%		135.000	26,57%
TOTALE		498.300	100,00%		497.000	100,00%		508.100	100,00%

COSTO DEL PERSONALE DIPENDENTE

Si stima che il costo del personale dipendente previsto negli esercizi 2021 e 2022 sia maggiore rispetto al costo sostenuto nell'esercizio 2019, a causa della prevista assunzione nell'esercizio 2021 della nuova figura di responsabile amministrativo, oltre che di un trattorista che sarà impiegato nell'attività di sfalcio dei cigli stradali. Si ritiene che la figura del responsabile amministrativo sia ormai indispensabile per coordinare e sovrintendere l'attività del reparto amministrativo, in considerazione delle dimensioni raggiunte dall'azienda, mentre quella del trattorista sia necessaria, considerate le sempre maggiori aree che il Comune di Jesolo affida alla Jesolo Patrimonio per lo sfalcio. Si è ipotizzato che il costo complessivo annuo a carico dell'azienda per le due nuove assunzioni, a titolo di salari, stipendi, oneri sociali e rateo TFR sia pari ad Euro 100.000. Nel mese di settembre è stata redatta la "relazione, ricognizione e considerazioni sul fabbisogno del personale", in cui si evince che il costo del personale dipendente ragionevolmente subirà alcune variazioni legate alle assunzioni in sostituzione del personale posto in quiescenza e alle esigenze degli standard quantitativi previsti dai contratti, concessioni e convenzioni stipulate con il Comune di Jesolo, salvi gli aumenti previsti dal C.C.N.L. Considerato che nell'atto di indirizzo di cui alla delibera della Giunta Comunale n. 258 del 31.07.2018 è stato richiesto alla società di ridurre le spese di funzionamento dell'azienda, "anche attraverso il contenimento delle spese degli oneri contrattuali del personale in sede di contrattazione di secondo livello, compatibilmente con il piano di sviluppo aziendale", la società stessa si impegnerà, in ogni caso, a rispettare le direttive dell'Amministrazione comunale compatibilmente con gli obblighi contrattuali esistenti, senza però esimersi dal preventivare l'assunzione dal 2021 di un nuovo responsabile amministrativo, che si rende necessario in considerazione delle dimensioni assunte.

COSTO DIPENDENTI	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Amministrativi	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Retribuzione lorda e premi	210.000	250.000	250.000
Oneri sociali	70.000	90.000	90.000
TFR	13.200	18.200	18.200
Totale	293.200	358.200	358.200
% sul fatturato	4,49%	5,59%	5,60%
Illuminazione pubblica	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Retribuzione lorda e premi	139.000	139.000	139.000
Oneri sociali	47.000	47.000	47.000
TFR	8.000	8.000	8.000
Totale	194.000	194.000	194.000
% sul fatturato	2,97%	3,03%	3,03%
Manutenzione strade ed opere pubbliche	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Retribuzione lorda e premi	300.600	300.600	300.600
Oneri sociali	105.000	105.000	105.000
TFR	16.000	16.000	16.000
Totale	421.600	421.600	421.600
% sul fatturato	6,46%	6,58%	6,59%
Manutenzione edifici	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Retribuzione lorda e premi	333.000	333.000	333.000
Oneri sociali	110.000	110.000	110.000
TFR	19.000	19.000	19.000
Totale	462.000	462.000	462.000
% sul fatturato	7,08%	7,21%	7,22%
Manutenzione scuole	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Retribuzione lorda e premi	134.000	134.000	134.000
Oneri sociali	46.500	46.500	46.500
TFR	8.500	8.500	8.500
Totale	189.000	189.000	189.000
% sul fatturato	2,89%	2,95%	2,95%

COSTO DIPENDENTI		31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Manutenzione del verde				
		31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Retribuzione lorda e premi		545.000	570.000	570.000
Oneri sociali		180.000	190.000	190.000
TFR		36.000	36.000	36.000
Totale		761.000	796.000	796.000
% sul fatturato		11,66%	12,42%	12,43%
Manifestazioni ed eventi				
		31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Retribuzione lorda e premi		167.000	167.000	167.000
Oneri sociali		54.500	54.500	54.500
TFR		11.500	11.500	11.500
Totale		233.000	233.000	233.000
% sul fatturato		3,57%	3,64%	3,64%
Impianti sportivi				
		31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Retribuzione lorda e premi		32.500	32.500	32.500
Oneri sociali		12.000	12.000	12.000
TFR		2.500	2.500	2.500
Totale		47.000	47.000	47.000
% sul fatturato		0,72%	0,73%	0,73%
Officina auto				
		31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Retribuzione lorda e premi		146.500	146.500	146.500
Oneri sociali		52.000	52.000	52.000
TFR		11.300	11.300	11.300
Totale		209.800	209.800	209.800
% sul fatturato		3,21%	3,27%	3,28%
Gestione cimitero				
		31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Retribuzione lorda e premi		62.400	62.400	62.400
Oneri sociali		23.000	23.000	23.000
TFR		4.000	4.000	4.000
Totale		89.400	89.400	89.400
% sul fatturato		1,37%	1,40%	1,40%
Totale personale "Manutenzione Patrimonio"				
		2.323.400	2.358.400	2.358.400
Totale personale altri servizi				
		283.400	283.400	283.400
Totale personale amministrativo				
		293.200	358.200	358.200
Totale generale				
2.900.000,00		2.900.000	3.000.000	3.000.000
% sul fatturato		44,42%	46,82%	46,86%

COSTI GENERALI DI STRUTTURA

I costi generali di produzione sono stati ipotizzati sulla base dei costi sostenuti dalla società nel corso dell'anno 2019. Non è stato previsto alcun incremento dei costi, salvo qualche rara eccezione per eventi già programmati, nel rispetto dell'atto di indirizzo di cui alla delibera di Giunta n. 4 del 17/1/2020, con la quale l'Amministrazione comunale ha comunicato l'obiettivo di riduzione/contenimento delle spese di funzionamento.

La società prevede nel 2021 la costruzione di nuove serre che insisteranno su parte del terreno di via Meucci, acquistato a dicembre 2017, al fine di trasferire in luogo adiacente alla sede operativa quanto ora esistente nell'immobile di via Rusti. L'investimento è stimato in Euro 360.000 e verrà completato utilizzando risorse proprie. L'effetto a conto economico è costituito dall'ammortamento con aliquota al 3% (1,5% nel 2021). Si prevede inoltre la cessione del fabbricato di Via Rusti con gli annessi terreni per un importo pari a Euro 585.000 come da base d'asta autorizzata dal Comune di Jesolo, pari al 90% del valore di perizia di stima dell'Agenzia del Territorio Direzione Regionale, di Euro 650.000. Con la vendita si realizzerà una plusvalenza pari a Euro 177.600 arrotondata.

Descrizione immobile	Costo storico	F.do amm.to 2020	Residuo	Prezzo di Vendita	Plusvalenza
Immobile via Rusti	307.474	117.524	189.950	342.669	152.719
Terreno via Rusti	69.391		69.391	77.334	7.943
Terreno via Rusti	148.050		148.050	164.997	16.947
TOTALE	524.915		407.391	585.000	177.600 arrotondata

I costi generali di struttura sono ripartiti in capo a ciascuna gestione, sulla base della percentuale dei ricavi di ciascuna gestione sul totale complessivo dei ricavi.

SPESE GENERALI PER LA PRODUZIONE DEI SERVIZI	2020	2021	2022
FISSE			
MATERIALI DI MANUTENZIONE	300,00	300,00	300,00
MATER.MANUT.BENI PROPRI (LIM.5%)	5.000,00	5.000,00	5.000,00
MATERIALE DI PULIZIA	1.500,00	1.500,00	1.500,00
CARBURANTI E LUBRIF.PARZ.DED.	2.100,00	2.100,00	2.100,00
ACQUISTI BENI COSTO UNIT.<516,46	500,00	500,00	500,00
ALTRI ACQUISTI DEDUCIBILI	-	-	-
MANUT.E RIPARAZ.BENI PROPRI 5%	3.900,00	13.900,00	3.900,00
MANUT. E RIP.VEICOLI PARZ.DEDUC.	-	-	-
MANUT. E RIP. BENI DI TERZI	-	-	-
ALTRI ONERI P/AUTOMEZZI	-	-	-
ALTRI ONERI P/VEICOLI PARZ.DEDUC	900,00	900,00	900,00
ASSICURAZIONI R.C.A.	1.600,00	1.600,00	1.600,00
ASSICURAZIONI R.C.A. PARZ. DED.	2.400,00	2.400,00	2.400,00
ASSICURAZ. NON OBBLIGATORIE	12.000,00	12.000,00	12.000,00
SERVIZI DI PULIZIA	15.000,00	15.000,00	15.000,00
MANUT. E RIPARAZ. AUTOMEZZI PROP	500,00	500,00	500,00
MANUT. E RIP. AUTOMEZZI DI TERZI	-	-	-
SPESE MEDICHE PER I DIPENDENTI	5.100,00	5.100,00	5.100,00
NOLEGGIO DEDUCIBILE	2.200,00	2.200,00	2.200,00
TASSE DI PROPRIETA' AUTOVEICOLI	-	-	-
TASSE PROP.R.VEICOLI PARZ.DEDUC.	800,00	800,00	800,00
TOTALE COSTI FISSI	53.800,00	63.000,00	53.800,00
VARIABILI			
MATERIALI DI CONSUMO C/ACQUISTI	-	-	-
MERCI C/ACQUISTI P/PROD.SERV.	-	-	-
CARBURANTI E LUBRIFICANTI	10.500,00	10.500,00	10.500,00
INDUMENTI DI LAVORO	27.700,00	27.700,00	27.700,00
MINUTERIA ED ATTREZZ. VARIA	100,00	100,00	100,00
LAVORAZ.DI TERZI P/PROD.SERVIZI	-	-	-
SPESE PER ANALISI,PROVE E LABOR.	7.000,00	7.000,00	7.000,00
PUBBLICITA'	-	-	-
SERVIZIO SMALTIMENTO RIFIUTI	6.900,00	6.900,00	6.900,00
SERVIZIO LAVANDERIA	-	-	-
CONSULENZE E STUDI TECNICI	14.400,00	14.400,00	14.400,00
INTERVENTI ED ASSISTENZA TECNICA	3.100,00	3.100,00	3.100,00
TOTALE COSTI VARIABILI	69.700,00	69.700,00	69.700,00
TOTALE SPESE GENERALI PER LA PROD. DI SERVIZI	123.500,00	132.700,00	123.500,00

I costi amministrativi ed i costi di vendita sono stati previsti sulla base dei costi sostenuti direttamente dalla società nel corso dell'anno 2019, considerando un incremento a partire dal 2021 di Euro 15.000 per la retribuzione dell'organo di vigilanza ex D. Lgs. 231/2001.

SPESE AMMINISTRATIVE	2020	2021	2022
CANCELLERIA	3.300,00	3.300,00	3.300,00
ALTRI ACQUISTI INDEDUCIBILI	-	-	-
ENERGIA ELETTRICA	13.300,00	13.300,00	13.300,00
GAS RISCALDAMENTO	8.100,00	8.100,00	8.100,00
ACQUA	1.700,00	1.700,00	1.700,00
CANONE DI MANUTENZIONE PERIODICA	-	-	-
COMP.AMM.CO.CO.CO NON SOCI	20.600,00	20.600,00	20.600,00
CONTR.INPS AMMIN.COCOCO NO SOCI	3.300,00	3.300,00	3.300,00
COMPENSO SINDACO-REVISORE	7.800,00	22.800,00	22.800,00
COMP.COLL.COORD.ATTIN.ATTIVITA'	-	-	-
RIMB.PIE'LISTA ATTIN,ATT.CO.CO.	4.100,00	4.100,00	4.100,00
SPESE TELEFONICHE	7.100,00	7.100,00	7.100,00
SPESE CELLULARI	6.900,00	6.900,00	6.900,00
SPESE POSTALI E DI AFFRANCATURA	1.000,00	1.000,00	1.000,00
PASTI E SOGGIORNI	-	-	-
SPESE PER VIAGGI	-	-	-
MENSA AZ. APPALTATA E BUONI PASTO	16.200,00	16.200,00	16.200,00
RICERCA,ADDESTRAM.E FORMAZIONE	17.700,00	17.700,00	17.700,00
ONERI BANCARI	6.800,00	6.800,00	6.800,00
TENUTA PAGHE,CONT.DICH.DA IMPRES	27.900,00	27.900,00	27.900,00
ALTRI COSTI PER SERVIZI	-	-	-
ALTRI SERVIZI DEDUCIBILI	14.100,00	14.100,00	14.100,00
ALTRI SERVIZI INDEDUCIBILI	-	-	-
SERVIZI ED ASSISTENZA SOFTWARE	700,00	700,00	700,00
SERVIZI E ASSIST. IN ABBONAMENTO	400,00	400,00	400,00
CONTRIBUTI E QUOTE ASSOCIATIVE	10.300,00	10.300,00	10.300,00
CONSULENZE AMMINISTRATIVE	7.100,00	7.100,00	7.100,00
CONSULENZA E SPESE NOTARILI	3.800,00	3.800,00	3.800,00
SPESE VARIE AMMINISTRATIVE	-	-	-
SERV. SMALTIM RIFIUTI	-	-	-
CONSULENZE AMBIENTALI, SICUREZZA	8.600,00	8.600,00	8.600,00
SOPRAVV. PASS. COSTI PER SERVIZI	-	-	-
LIC. D'USO SOFTWARE DI ESERCIZIO	4.700,00	4.700,00	4.700,00
IMPOSTA DI BOLLO	1.400,00	1.400,00	1.400,00
IMU PARZ. DED. IMMOBILI STRUMENT.	20.200,00	20.200,00	20.200,00
TASI	-	-	-
TASSA SUI RIFIUTI	11.300,00	11.300,00	11.300,00
DIRITTI CAMERALI	500,00	500,00	500,00
ALTRE IMPOSTE E TASSE DEDUCIBILI	3.300,00	3.300,00	3.300,00
ALTRI DIRITTI E ONERI DEDUCIBILI	100,00	100,00	100,00
IMPOSTA COM. IMMOB. - IMU INDED.	20.200,00	20.200,00	20.200,00
ABBONAMENTI RIVISTE, GIORNALI	100,00	100,00	100,00
MULTE E AMMENDE INDEDUCIBILI	700,00	700,00	700,00
SOPRAV. PASSIVE ORD.INDEDUCIBILI	-	-	-
EROG. LIBERALI DEDUCIBILI	-	-	-
ALTRI ONERI DI GEST. DEDUC.	-	-	-
ALTRI ONERI DI GEST.INDEDUCIBILI	300,00	300,00	300,00
SOPRAVV. PASS. ONERI DIV. GESTIONE	200,00	200,00	200,00
TOTALE SPESE AMMINISTRATIVE	253.800,00	268.800,00	268.800,00

SPESE DI VENDITA	2020	2021	2022
PEDAGGI AUTOSTR.PARZ.DEDUCIBILI	200,00	200,00	200,00
SPESE DI RAPPRESENTANZA DEDUCIB.	2600,00	2600,00	2600,00
TOTALE SPESE DI VENDITA	2.800,00	2.800,00	2.800,00

Di seguito si evidenziano gli ammortamenti indicati tra le spese generali, che tiene conto

AMMORTAMENTI	2020	2021	2022
AMMORTAMENTI BENI COMUNI	77.400,00	54.800,00	57.700,00
TOTALE AMMORTAMENTI	77.400,00	54.800,00	57.700,00

Il risultato della gestione non ordinaria è influenzato nell'anno 2021 dalla plusvalenza derivante dalla cessione del fabbricato e delle aree di via Rusti.

GESTIONE NON ORDINARIA	2020	2021	2022
RICAVI PRESTAZ. SERVIZI "EXTRA-CONTRATTO"	-	-	-
ALTRI RICAVI DELLE PRESTAZIONI	17.800,00	17.800,00	17.800,00
RICAVI CESSIONE MATER. FERROSO	-	-	-
ALTRI RICAVI E PROVENTI	-	-	-
ALTRI RICAVI DELLE VENDITE	700,00	700,00	700,00
VENDITA MATERIALE	300,00	300,00	300,00
SOPRAVVENIENZE ATTIVE	3.600,00	3.600,00	3.600,00
PLUSVALENZE DA CESSIONE CESPITI	800,00	177.600,00	-
ACC.TO AD ALTRI FONDI RISCHI	-	-	-
SOPRAVVENIENZ. PASSIVE ORD.DED.	- 30.300,00	- 30.300,00	- 30.300,00
MINUSVALENZE DA CESSIONE CESPITI	- 400,00	- 400,00	- 400,00
ABBUONI/ARROTONDAMENTI PASSIVI	-	-	-
TOTALE GESTIONE NON ORDINARIA	- 7.500,00	169.300,00	- 8.300,00

I costi relativi alla gestione finanziaria sono stati ipotizzati anche in base all'analisi storica dei costi sostenuti dalla società nel corso dell'anno 2019.

Come per gli altri componenti di spesa comuni a tutti i servizi, anche i proventi e gli oneri finanziari, diversi da quelli specificamente attribuibili alle opere pubbliche (Ponte della Vittoria e Marciapiede di via Correr) sono stati attribuiti a ciascun servizio in base al fatturato.

RIPARTIZIONE DEI COSTI GENERALI DI STRUTTURA

Anno 2020

TIPOLOGIA SPESA	Illuminazione pubblica	Manutenzione demanio e patrimonio	Ponte della Vittoria	Marciapiede via Correr	Gestione cimitero		Arenile	Palazzo cong.	Discarica	TOTALE
					loculi	cimitero				
FATTURATO (comprensivo di extra-contratto)	1.085.840,00	4.610.409,00	144.500,00	87.400,00	245.000,00	93.600,00	174.851,00	35.000,00	52.500,00	6.529.100,00
		4.842.309,00								
Incidenza	16,63%		74,17%		3,75%	1,43%	2,68%	0,54%	0,80%	100,00%
SPESA PRODUZIONE SERVIZI	20.539,01			91.593,81	4.634,25	1.770,47	3.307,36	662,04	993,05	123.500,00
SPESA AMMINISTRATIVE	42.208,91			188.230,85	9.523,67	3.638,43	6.796,83	1.360,52	2.040,79	253.800,00
SPESA DI VENDITA	465,66			2.076,62	105,07	40,14	74,98	15,01	22,51	2.800,00
COSTO PERSONALE AMMINISTRATIVO	48.761,44			217.451,87	11.002,13	4.203,26	7.851,97	1.571,73	2.357,60	293.200,00
AMMORTAMENTI	12.872,22			57.403,73	2.904,38	1.109,59	2.072,79	414,91	622,37	77.400,00
INTERESSI ED ONERI BANCARI NETTI	- 1.164,15	-		5.191,55	- 262,67	- 100,35	- 187,46	- 37,52	- 56,29	- 7.000,00
PROVENTI ED ONERI NON ORDINARI	- 1.247,31	-		5.562,38	- 281,43	- 107,52	- 200,85	- 40,20	- 60,31	- 7.500,00
IMPOSTE	8.481,70			37.824,17	1.913,74	731,13	1.365,79	273,39	410,09	51.000,00

Anno 2021

TIPOLOGIA SPESA	Illuminazione pubblica	Manutenzione demanio e patrimonio	Ponte della Vittoria	Marciapiede via Correr	Gestione cimitero		Arenile	Palazzo cong.	Discarica	TOTALE
					loculi	cimitero				
FATTURATO (comprensivo di extra-contratto)	1.055.200,00	4.551.200,00	144.500,00	87.400,00	236.000,00	93.600,00	151.600,00	35.000,00	52.500,00	6.407.000,00
		4.783.100,00								
Incidenza	16,47%		74,65%		3,68%	1,46%	2,37%	0,55%	0,82%	100,00%
SPESA PRODUZIONE SERVIZI	21.986,76			99.663,47	4.917,43	1.950,30	3.158,83	729,28	1.093,92	133.500,00
SPESA AMMINISTRATIVE	44.269,98			200.670,72	9.901,17	3.926,90	6.360,24	1.468,39	2.202,59	268.800,00
SPESA DI VENDITA	461,15			2.090,32	103,14	40,91	66,25	15,30	22,94	2.800,00
COSTO PERSONALE AMMINISTRATIVO	58.993,70			267.411,65	13.194,19	5.232,95	8.475,59	1.956,77	2.935,15	358.200,00
AMMORTAMENTI	8.959,40			40.611,93	2.003,81	794,73	1.287,19	297,17	445,76	54.400,00
INTERESSI ED ONERI BANCARI NETTI	- 1.152,86	-		5.225,80	- 257,84	- 102,26	- 165,63	- 38,24	- 57,36	- 7.000,00
PROVENTI ED ONERI NON ORDINARI	27.882,84			126.389,70	6.236,12	2.473,31	4.005,91	924,85	1.387,27	169.300,00
IMPOSTE	10.540,47			47.778,74	2.357,42	934,98	1.514,34	349,62	524,43	64.000,00

Anno 2022

TIPOLOGIA SPESA	Illuminazione pubblica	Manutenzione demanio e patrimonio	Ponte della Vittoria	Marciapiede via Correr	Gestione cimitero		Arenile	Palazzo cong.	Discarica	TOTALE
					loculi	cimitero				
FATTURATO (comprensivo di extra-contratto)	1.055.200,00	4.551.200,00	144.500,00	87.400,00	231.000,00	93.600,00	151.600,00	35.000,00	52.500,00	6.402.000,00
		4.783.100,00								
Incidenza	16,48%		74,71%		3,61%	1,46%	2,37%	0,55%	0,82%	100,00%
SPESA PRODUZIONE SERVIZI	20.355,70			92.270,05	4.456,19	1.805,62	2.924,49	675,18	1.012,77	123.500,00
SPESA AMMINISTRATIVE	44.304,55			200.827,44	9.698,97	3.929,97	6.365,21	1.469,54	2.204,31	268.800,00
SPESA DI VENDITA	461,51			2.091,95	101,03	40,94	66,30	15,31	22,96	2.800,00
COSTO PERSONALE AMMINISTRATIVO	59.039,78			267.620,50	12.924,74	5.237,04	8.482,21	1.958,29	2.937,44	358.200,00
AMMORTAMENTI	9.510,32			43.109,16	2.081,96	843,60	1.366,34	315,45	473,17	57.700,00
INTERESSI ED ONERI BANCARI NETTI	- 1.153,76	-		5.229,88	- 252,58	- 102,34	- 165,76	- 38,27	- 57,40	- 7.000,00
PROVENTI ED ONERI NON ORDINARI	- 1.368,03	-		6.201,14	- 299,48	- 121,35	- 196,54	- 45,38	- 68,06	- 8.300,00
IMPOSTE	8.438,96			38.252,85	1.847,42	748,57	1.212,42	279,91	419,87	51.200,00

A) GESTIONE E MANUTENZIONE PATRIMONIO COMUNALE

SITUAZIONE ECONOMICA PER LINEE DI RICAVO/SERVIZIO	Bilancio al 31/12/2020		Bilancio al 31/12/2021		Bilancio al 31/12/2022	
RIEPILOGO CONTRATTO MANUT. PATRIMONIO						
Ricavi						
Corrispettivo come da contratto del 08/05/08	3.728.000	77,29%	3.728.000	77,94%	3.728.000	77,94%
Ricavi op. pubbliche "Ponte della Vittoria"	144.500	3,00%	144.500	3,02%	144.500	3,02%
Ricavi op. pubbliche "Marciapiede v. Correr"	87.400	1,81%	87.400	1,83%	87.400	1,83%
Ricavi da specifiche determine	882.409	18,29%	823.200	17,21%	823.200	17,21%
TOTALE RICAVI SERVIZIO	4.842.309	100,39%	4.783.100	100,00%	4.783.100	100,00%
Rimanenze iniziali edilizia zona PEEP	- 217.900	-4,52%	- 217.900	-4,56%	- 217.900	-4,56%
Rimanenze finali edilizia zona PEEP	217.900	4,52%	217.900	4,56%	217.900	4,56%
Rimanenze iniziali materiali consumo e materie	- 18.800	-0,39%				
Rimanenze finali materiali consumo e materie	-	0,00%				
TOTALE RICAVI	4.823.509	100,00%	4.783.100	100,00%	4.783.100	100,00%
Costi di gestione						
Costi generali	5.600	0,12%	5.600	0,12%	5.600	0,12%
Costo per manutenzioni	54.600	1,13%	54.600	1,14%	54.600	1,14%
Costi per servizi	988.900	20,50%	1.069.900	22,37%	914.900	19,13%
Costi per acquisto merci	441.100	9,14%	361.100	7,55%	381.100	7,97%
Costo personale	2.323.400	48,17%	2.358.400	49,31%	2.358.400	49,31%
Ammortamenti diretti	204.400	4,24%	214.400	4,48%	217.200	4,54%
Spese generali di produzione	91.594	1,90%	99.663	2,08%	92.270	1,93%
TOTALE COSTO GESTIONE	4.109.594	85,20%	4.163.663	87,05%	4.024.070	84,13%
RISULTATO SERVIZIO	713.915	14,80%	619.437	12,95%	759.030	15,87%
Spese generali operative						
Sezione Amm.va e Generale	188.231	3,90%	200.671	4,20%	200.827	4,20%
Costo personale amministrativo	217.452	4,51%	267.412	5,59%	267.620	5,60%
Sezione Vendite	2.077	0,04%	2.090	0,04%	2.092	0,04%
Ammortamenti beni comuni	57.404	1,19%	40.612	0,85%	43.109	0,90%
TOTALE OPERATIVE	465.163	9,64%	510.785	10,68%	513.649	10,74%
RISULTATO OPERATIVO	248.752	5,16%	108.652	2,27%	245.381	5,13%
Interessi e oneri bancari	- 5.192	-0,11%	- 5.226	-0,11%	- 5.230	-0,11%
Interessi e oneri vari	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Interessi finanziamento Carive	74.900	1,55%	70.400	1,47%	65.800	1,38%
TOTALE GESTIONE FINANZIARIA	69.708	1,45%	65.174	1,36%	60.570	1,27%
RISULTATO ORDINARIO	179.044	3,71%	43.478	0,91%	184.811	3,86%
Altri Proventi gestione	- 5.562	-0,12%	126.390	2,64%	- 6.201	-0,13%
Altri Oneri gestione	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Gestione cambl	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE GESTIONE NON ORDINARIA	- 5.562	-0,12%	126.390	2,64%	- 6.201	-0,13%
RISULTATO LORDO	173.481	3,60%	169.868	3,55%	178.610	3,73%
Imposte	37.824	0,78%	47.778	1,00%	38.252	0,80%
RISULTATO CONTRATTO MANUT. PATRIMONIO	135.657	2,81%	122.090	2,55%	140.358	2,93%

RICAVI

I ricavi considerati si riferiscono al contratto di concessione del servizio di gestione e manutenzione del demanio e del patrimonio disponibile ed indisponibile stipulato con il Comune di Jesolo in data 08/05/2008. Il canone per gli anni 2020, 2021 e 2022 viene considerato pari ad Euro 3.728.000, ipotizzando che rimanga inalterato rispetto al canone dell'anno 2019.

Si è ipotizzato che, stanti le previsioni del mercato immobiliare, la cessione dell'immobile civile costruito in zona PEEP, avvengano dopo il 2022.

Nella seguente tabella vengono indicati i lavori da specifiche determine, afferenti al servizio di gestione e manutenzione del patrimonio comunale, che si ipotizza vengano affidati alla società per l'anno 2020 e per i successivi.

Ricavi gestione manutenzioni	2020	2021	2022
Corrispettivo come da contratto dell' 8/5/2008	3.728.000	3.728.000	3.728.000
Ricavi da specifiche determine e diversi	882.400	823.200	823.200
TOTALE	4.610.400	4.550.500	4.550.500

Effetti sui ricavi dell'emergenza epidemiologica da Covid - 19

La pandemia da Covid - 19 ha avuto effetti anche sull'attività della società nel 2020. Il Comune di Jesolo ha garantito il rispetto del contratto di gestione e manutenzione del patrimonio, ma considerate le vigenti norme in materia di salute pubblica, finalizzate al contrasto della diffusione del virus, la gran parte degli eventi e delle manifestazioni programmate non saranno svolte. Non verrà pertanto affidata a Jesolo Patrimonio la gestione di dette manifestazioni, con una sensibile diminuzione di ricavi per tale gestione. Alla società sono comunque stati affidati importanti lavori di manutenzione straordinaria presso l'impianto sportivo Bennati (recinzione e marciapiedi), presso gli edifici di via Belluno (fognature e asfaltatura), la ristrutturazione della ex scuola Colombo e degli uffici JAT. Si ipotizza che, anche grazie a tali affidamenti, la società chiuderà l'esercizio 2020 con un utile.

Per il 2021 e il 2022, nonostante un incremento dei ricavi relativi alle manifestazioni rispetto al 2020, ma non ancora ai livelli del 2019, considerate le difficili previsioni dell'evoluzione della pandemia, si è ipotizzato prudenzialmente una riduzione dei ricavi da specifiche determine di circa 60.000 Euro rispetto al 2020.

COSTI DIRETTI

I costi diretti sono stati ipotizzati in parte sulla base dell'analisi storica dei costi sostenuti dalla società successivamente alla stipula del contratto di concessione ed in parte analizzando il bilancio al 31/12/2019.

Di seguito si evidenzia il prospetto di dettaglio dei costi relativi alla gestione del patrimonio comunale:

Costi diretti gestione manutenzioni	2020	2021	2022
Gestione officina	262.300	272.500	272.300
Gestione strade	959.900	1.019.400	896.500
Gestione impianti sportivi	317.700	160.300	160.300
Gestione verde pubblico	1.044.800	1.234.100	1.222.200
Gestione edifici	679.200	693.300	687.600
Gestione scuole	413.200	282.700	292.700
Gestione eventi	340.900	401.700	400.200
Totale costi diretti gestione manutenzioni	4.018.000	4.064.000	3.931.800
Variazione rimanenze immobile zona PEEP	-	-	-
Totale	4.018.000	4.064.000	3.931.800

AMMORTAMENTI

Il calcolo degli ammortamenti è stato effettuato considerando i beni esistenti al 31/12/2019 ed i nuovi acquisti programmati negli anni successivi. In particolare si è ipotizzato l'acquisto di macchine operatrici per Euro 100.000 nel 2021.

REALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE

La società Jesolo Patrimonio s.r.l. ha stipulato nel corso del 2009 due contratti per la realizzazione delle seguenti opere pubbliche:

- Ponte della Vittoria,
- Marciapiedi Via Correr.

Ponte della Vittoria

La società Jesolo Patrimonio s.r.l. ha stipulato in data 25/09/2009 un contratto di concessione con il Comune di Jesolo n. 5/2009 per la realizzazione e il finanziamento dei lavori di ristrutturazione del Ponte della Vittoria sul fiume Sile a Jesolo paese tra la Via Piave Vecchio e la Via Parco Rimembranza.

I lavori consistono nel consolidamento delle fondazioni, rifacimento dell'impalcato con adeguamento della larghezza della sede viabile, realizzazione percorso ciclo-pedonale e rifacimento completo dell'impianto di apertura del ponte per garantire la percorribilità della via d'acqua.

I lavori di consolidamento sono iniziati nel mese di giugno 2011 e sono terminati in agosto del 2012 con collaudo eseguito in data 07/08/12. Il contratto ha durata ventennale con scadenza 31/12/2029 e il canone annuale applicato è pari a Euro 138.000.

Oltre al canone relativo all'annualità, è stata rilevata anche la quota di ricavo relativa all'anno 2011 spalmata in base alla durata residua del contratto, in quanto i lavori sono terminati nel 2012.

Marciapiede Via Correr

La società Jesolo Patrimonio s.r.l. ha stipulato in data 10/11/2009 un contratto di concessione con il Comune di Jesolo n. 6/2009 per la realizzazione ed il finanziamento dei lavori di costruzione del Marciapiede lato Nord di Via Correr al Lido di Jesolo nel tratto tra Via Ca' Gamba e Via Don Bosco.

I lavori consistono nella costruzione di un marciapiede della lunghezza di circa 1.800,00 Mt. che sarà pavimentato con masselli in calcestruzzo e dotato di impianto di illuminazione pubblica.

I lavori eseguiti per la realizzazione della pista ciclopedonale di Via Correr sono stati affidati in data 12/06/2012 e saranno terminati entro la fine del corrente anno con relativo collaudo.

Il contratto ha durata ventennale con scadenza 31/12/2029 e il canone annuale applicato è pari a Euro 79.000.

Oltre al canone relativo all'annualità, sono state rilevate le quote di ricavo relative agli anni 2011 e 2012 suddivisi in base alla durata residua del contratto, in quanto i lavori sono terminati nel 2013.

RICAVI

Canoni annui

I canoni pattuiti con il Comune di Jesolo vengono erogati nel periodo di vigenza ventennale della concessione delle opere pubbliche. Detti canoni sono stati calcolati in considerazione dei costi ipotizzati per la realizzazione delle opere, aumentati degli oneri di gestione e dei costi di manutenzione, oltre a prevedere una remunerazione del capitale investito pari al 3%, come indicato nel seguente prospetto:

Prospetto di determinazione del canone di concessione annuo

Costo di realizzazione ponte ipotizzato nel contratto	1.350.000
Costo di realizzazione marciapiede ipotizzato nel contratto	765.000
Manutenzioni (pari al 10% dell'investimento)	211.500
Interessi mutuo ponte	400.000
Interessi mutuo marciapiede	230.000
Totale costi sostenuti per la realizzazione delle opere	2.956.500
n° anni concessione	20
Canone annuo in base ai costi	148.000
Remunerazione capitale investito	69.000
Mark up sull'investimento marciapiede (10%)	
Canone di concessione annuo	217.000

Capitalizzazione costi di costruzione

La realizzazione delle opere pubbliche è iniziata nel corso del 2011 ed è terminata a fine del 2013. I costi preventivati per la realizzazione delle opere sono stati complessivamente pari a Euro 2.115.000. Per la realizzazione di tali opere, è stato stipulato un mutuo ipotecario di importo originario pari a Euro 2.115.000 erogati interamente al 30/09/14 con scadenza iniziale 31/12/2032 poi prorogato di 12 mesi.

COSTI DIRETTI

I costi di realizzazione di Ponte della Vittoria e del Marciapiedi di Via Correr ipotizzati ammontano complessivamente a Euro 2.115.000. Per quanto riguarda i costi di costruzione del Ponte della Vittoria, a consuntivo sono stati pari a Euro 1.074.756. Nel 2013 sono stati capitalizzati costi di costruzione relativi al Marciapiede di Via Correr pari a 909.094 in base alle ipotesi sopra riportate.

AMMORTAMENTI

Gli ammortamenti sono stati calcolati in base alla durata residua della concessione delle opere pubbliche. La scadenza della concessione risulta essere nell'anno 2029.

INTERESSI FINANZIAMENTO

Per la realizzazione delle opere pubbliche è stato stipulato un contratto di mutuo edilizio con la Banca Popolare Friuladria SpA in data 08/09/2011 per un importo complessivo di Euro 2.115.000 pari al costo di costruzione ipotizzato.

Si precisa che il mutuo è stato erogato a tranche in considerazione dello stato avanzamento lavori.

Le tranche sono state le seguenti:

- Euro 1.164.292 erogati nel corso del 2011
- Euro 114.914 erogati in data 22/11/2012
- Euro 155.900 erogati in data 20/02/2013
- Euro 155.700 erogati in data 21/05/2013
- Euro 238.500 erogati in data 03/09/2013
- Euro 285.698 erogati in data 26/06/2014

B) GESTIONE LOCULI

SITUAZIONE ECONOMICA PER LINEE DI RICAVO/SERVIZIO	Bilancio 31/12/2020		Bilancio al 31/12/2021		Bilancio al 31/12/2022	
GESTIONE LOCULI, OSSARI E SEPOLCRI						
Ricavi						
Ricavi gestione loculi, ossari e sepolcri	245.000	109,87%	236.000	105,55%	231.000	105,00%
TOTALE RICAIVI SERVIZIO	245.000	109,87%	236.000	105,55%	231.000	105,00%
Rimanenze iniziali loculi, ossari e sepolcri	- 134.300	-60,22%	- 112.300	-50,22%	- 99.900	-45,41%
Rimanenze finali loculi, ossari e sepolcri	112.300	50,36%	99.900	44,68%	88.900	40,41%
RICAIVI	223.000	100,00%	223.600	100,00%	220.000	100,00%
Costi di gestione						
Costi per retrocessione loculi	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Costi generali	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Costi per manutenzioni	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Costi per servizi	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Costi per acquisto merci	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Costo personale	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Ammortamenti diretti	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Spese generali di produzione	4.634	2,08%	4.917	2,20%	4.456	2,03%
TOTALE COSTO GESTIONE	4.634	2,08%	4.917	2,20%	4.456	2,03%
RISULTATO SERVIZIO	218.366	97,92%	218.683	97,80%	215.544	97,97%
Spese generali operative						
Sezione Amm.va e Generale	9.524	4,27%	9.901	4,43%	9.699	4,41%
Costo personale amministrativo	11.002	4,93%	13.194	5,90%	12.925	5,87%
Sezione Vendite	105	0,05%	103	0,05%	101	0,05%
Ammortamenti beni comuni	2.904	1,30%	2.004	0,90%	2.082	0,95%
TOTALE OPERATIVE	23.535	10,55%	25.202	11,27%	24.807	11,28%
RISULTATO OPERATIVO	194.830	87,37%	193.480	86,53%	190.737	86,70%
Interessi e oneri bancari	- 263	-0,12%	- 258	-0,12%	- 253	-0,12%
Interessi e oneri vari		0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Interessi finanziamento Carive		0,00%	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE GESTIONE FINANZIARIA	- 263	-0,12%	- 258	-0,12%	- 253	-0,12%
RISULTATO ORDINARIO	195.093	87,49%	193.738	86,65%	190.990	86,81%
Altri Proventi gestione	- 281	-0,13%	6.236	2,79%	- 299	-0,14%
Altri Oneri gestione		0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Gestione cambi		0,00%	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE GESTIONE NON ORDINARIA	- 281	-0,13%	6.236	2,79%	- 299	-0,14%
RISULTATO LORDO	194.812	87,36%	199.974	89,43%	190.691	86,68%
Imposte	1.914	0,86%	2.357	1,00%	1.847	0,80%
RISULTATO SERVIZIO GESTIONE LOC. OSS. SEP.	192.898	86,50%	197.617	88,38%	188.844	85,84%

La società ha in concessione la costruzione e la gestione dei loculi cimiteriali in base all'art. 3 lettera A, B e C del contratto di servizio stipulato in data 28/06/2007 con il Comune di Jesolo.

Nel corso del 2016 si sono realizzate n. 36 tombe di famiglia. Il costo complessivo della realizzazione è stato pari a circa Euro 340.000.

RICAVI

Il prezzo di vendita medio stimato per i vecchi loculi (riassegnati a seguito di scadenza della concessione trentennale) è pari a Euro 2.150. I prezzi medi sono stati elaborati considerando il costo di costruzione dei loculi stessi. Il prezzo di vendita medio stimato per gli ossari è pari ad Euro 335. Si riporta di seguito il dettaglio dei prezzi di vendita:

Descrizione	Ricavo in Euro
Loculi vecchi da 1° a 4° fila	2.500
Loculi vecchi da 5° fila	1.800
Loculi nuovi	2.950
Ossari	da 227 a 468
Tombe di famiglia a 4 loculi	11.970
Tombe di famiglia a 6 loculi	16.265

Anno 2020

Nel corso del 2020 si prevede la vendita di nr. 90 riassegnati a seguito della scadenza della concessione, al prezzo medio di Euro 2.150 per un totale di Euro 193.500 e di nessun loculo di quelli costruiti nel 2009, in quanto la rimanenza al 31/12/2019 era pari a zero; nonché nr. 105 ossari al prezzo medio di Euro 335 ciascuno per Euro 35.175.

Nel corso del 2020 si prevede di procedere alla vendita di n. 1 tombe di famiglia da 6 loculi ad Euro 16.265. Il totale dei ricavi stimati è pari ad Euro 245.000 arrotondato.

Tipologia	Quantità venduta	Ricavo unitario (Euro)	Ricavo totale (Euro)
Loculi nuovi	-	2.950	-
Loculi con concessione scaduta	90	2.150	193.500
Ossari	105	335	35.175
Tombe di famiglia a 4 loculi	-	11.970	-
Tombe di famiglia a 6 loculi	1	16.265	16.265
TOTALE			245.000 arrotondato

Anno 2021

Nel corso del 2021 si prevede la vendita di nr. 100 loculi il cui periodo di concessione trentennale è scaduto al prezzo medio di Euro 2.150 per un totale di Euro 215.000, nonché nr. 13 ossari, pari a quelli ipotizzati in rimanenza al 31/12/2020, al prezzo medio di Euro 335 ciascuno per Euro 4.355. Inoltre si prevede di vendere n. 1 tomba di famiglia ad Euro 16.265.

Il totale dei ricavi stimati è pari ad Euro 236.000 arrotondato.

Tipologia	Quantità venduta	Ricavo unitario (Euro)	Ricavo totale (Euro)
Loculi nuovi	-	2.950	-
Loculi con concessione scaduta	100	2.150	215.000
Ossari	13	335	4.355
Tombe di famiglia a 4 loculi	-	11.970	-
Tombe di famiglia a 6 loculi	1	16.265	16.265
TOTALE			236.000 arrotondato

Anno 2022

Nel corso del 2022 si prevede la vendita di nr. 100 loculi il cui periodo di concessione trentennale è scaduto al prezzo medio di Euro 2.150 per un totale di Euro 215.000, nonché n. 1 tomba di famiglia ad Euro 16.265.

Il totale dei ricavi stimati è pari ad Euro 231.000 arrotondato.

Tipologia	Quantità venduta	Ricavo unitario (Euro)	Ricavo totale (Euro)
Loculi nuovi	-	2.950	-
Loculi con concessione scaduta	100	2.150	215.000
Ossari	-	335	-
Tombe di famiglia a 4 loculi	-	11.970	-
Tombe di famiglia a 6 loculi	1	16.265	16.265
TOTALE			231.000 arrotondato

COSTI DIRETTI

I costi diretti sono rappresentati dal costo del venduto relativo dei beni di cui sopra, stimati al costo di costruzione.

Anno 2020

Nel corso dell'anno 2019 è stato venduto l'ultimo loculo costruito nel 2009, l'importo quindi dei loculi a rimanenza risulta pari a zero. Il costo dei 90 loculi riassegnati per scaduta concessione è pari a zero.

Nel corso del 2020 si ipotizza la vendita di n. 105 ossari, il cui costo medio di costruzione è pari ad Euro 104.

Nel corso dell'anno 2016 sono state costruite n. 36 tombe di famiglia a terra. Il costo di costruzione complessivo ammonta a Euro 340.115. Nel corso dell'anno si prevede la vendita di 1 unità quindi le tombe di famiglia costruite che risultano a rimanenza a fine anno saranno 10. Il costo di costruzione medio unitario per le tombe a 4 loculi è di Euro 7.394 e per quelle a 6 loculi è di Euro 11.091.

Tipologia	Quantità al 31/12/19	Quantità vendute nel 2020	Quantità al 31/12/2020	Costo di costruzione unitario (Euro)	Valore rimanenze finali
Loculi nuovi	-	-	-	2.380	-
Ossari	118	105	13	103	1.342
Tombe di famiglia a 4 loculi	-	-	-	7.394	-
Tombe di famiglia a 6 loculi	11	1	10	11.091	110.910
TOTALE	129	106	23		112.300 arrotondato

Anno 2021

Nel corso dell'anno 2021 si prevede la cessione di 100 loculi riassegnati per scaduta concessione e la vendita di 1 tomba di famiglia pertanto vi saranno ancora 9 tombe di famiglia in rimanenza.

Nel corso del 2021 si ipotizza la vendita di n. 13 ossari, il cui costo medio di costruzione è pari ad Euro 104.

Tipologia	Quantità al 31/12/2020	Quantità vendute nel 2021	Quantità al 31/12/2021	Costo di costruzione unitario (Euro)	Valore rimanenze finali
Loculi nuovi	-	-	-	2.380	-
Ossari	13	13	-	104	-
Tombe di famiglia a 4 loculi	-	-	-	7.394	-
Tombe di famiglia a 6 loculi	10	1	9	11.091	99.819
TOTALE	23	14	9		99.900 arrotondato

Anno 2022

Nel corso dell'anno 2022 si prevede la cessione di 100 loculi riassegnati per scaduta concessione e la vendita di 1 tombe di famiglia, il cui costo unitario di costruzione è di Euro 11.091.

Nel corso del 2020 si ipotizza che non sarà venduto alcun ossario, considerato che le rimanenze al 31/12/2021 sono pari a zero.

Tipologia	Quantità al 31/12/2021	Quantità vendute nel 2022	Quantità al 31/12/2022	Costo di costruzione unitario (Euro)	Valore rimanenze finali
Loculi nuovi	-	-	-	2.380	-
Ossari	-	-	-	104	-
Tombe di famiglia a 4 loculi	-	-	-	7.394	-
Tombe di famiglia a 6 loculi	9	1	8	11.091	88.900
TOTALE	9	1	8		88.900 arrotondato

C) GESTIONE CIMITERO

SITUAZIONE ECONOMICA PER LINEE DI RICAVO/SERVIZIO	Bilancio 31/12/2020		Bilancio al 31/12/2021		Bilancio al 31/12/2022	
SERVIZI CIMITERIALI						
Ricavi						
Ricavi da inumazioni, tumulazioni e luci votive	93.600	100,00%	93.600	100,00%	93.600	100,00%
TOTALE RICAVI SERVIZIO	93.600	100,00%	93.600	100,00%	93.600	100,00%
Costi di gestione						
Costi generali	100	0,11%	100	0,11%	100	0,11%
Costi per manutenzioni	1.900	2,03%	1.900	2,03%	1.900	2,03%
Costi per servizi	18.500	19,76%	18.500	19,76%	18.500	19,76%
Costi per acquisto merci	18.500	19,76%	18.500	19,76%	18.500	19,76%
Costo personale	89.400	95,51%	89.400	95,51%	89.400	95,51%
Ammortamenti diretti	14.200	15,17%	14.200	15,17%	14.200	15,17%
Spese generali di produzione	1.770	1,89%	1.950	2,08%	1.806	1,93%
TOTALE COSTO GESTIONE	144.370	154,24%	144.550	154,43%	144.406	154,28%
RISULTATO SERVIZIO	- 50.770	-54,24%	- 50.950	-54,43%	- 50.806	-54,28%
Spese generali operative						
Sezione Amm.va e Generale	3.638	3,89%	3.927	4,20%	3.930	4,20%
Costo personale amministrativo	4.203	4,49%	5.233	5,59%	5.237	5,60%
Sezione Vendite	40	0,04%	41	0,04%	41	0,04%
Ammortamenti beni comuni	1.110	1,19%	795	0,85%	844	0,90%
TOTALE OPERATIVE	8.991	9,61%	9.995	10,68%	10.052	10,74%
RISULTATO OPERATIVO	- 59.762	-63,85%	- 60.946	-65,11%	- 60.857	-65,02%
Interessi e oneri bancari	- 100	-0,11%	- 102	-0,11%	- 102	-0,11%
Interessi e oneri vari	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Interessi finanziamento Carive	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE GESTIONE FINANZIARIA	- 100	-0,11%	- 102	-0,11%	- 102	-0,11%
RISULTATO ORDINARIO	- 59.662	-63,74%	- 60.844	-65,00%	- 60.755	-64,91%
Altri Proventi gestione	- 108	-0,11%	2.473	2,64%	- 121	-0,13%
Altri Oneri gestione	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Gestione cambi	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE GESTIONE NON ORDINARIA	- 108	-0,11%	2.473	2,64%	- 121	-0,13%
RISULTATO LORDO	- 59.769	-63,86%	- 58.371	-62,36%	- 60.876	-65,04%
Imposte	731	0,78%	935	1,00%	749	0,80%
RISULTATO SERVIZIO SERVIZI CIMITERIALI	- 60.500	-64,64%	- 59.306	-63,36%	- 61.625	-65,84%

La società ha in concessione la manutenzione ordinaria, la pulizia e la custodia del cimitero nonché i servizi cimiteriali quali tumulazioni, gestione illuminazione votiva in base all' art. 3 lettera D e E del contratto di servizio stipulato in data 28/06/2007 con il Comune di Jesolo.

RICAVI

I ricavi relativi alla gestione del cimitero possono essere suddivisi come segue:

Ricavi gestione cimitero	2020	2021	2022
Ricavi da tumulazione	55.600	55.600	55.600
Luci votive	38.000	38.000	38.000
Totale ricavi gestione cimitero	93.600	93.600	93.600

COSTI DIRETTI

Sono stati previsti i seguenti costi direttamente correlati ai ricavi:

Costi di gestione servizi cimiteriali	2020	2021	2022
Costi generali e per manutenzioni	2.000	2.000	2.000
Costi per servizi	18.500	18.500	18.500
Costi per acquisto merci	18.500	18.500	18.500
Costo del personale	89.400	89.400	89.400
Totale costi di gestione servizi cimiteriali	128.400	128.400	128.400

AMMORTAMENTI

Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base delle aliquote indicate nelle tabelle ministeriali e si riferiscono agli investimenti effettuati per tale servizio.

GESTIONE CIMITERO	2020	2021	2022
Attrezzature e autoveicoli	2.800	2.800	2.800
Migliorie su beni di terzi	11.400	11.400	11.400
TOTALI GESTIONE CIMITERO	14.200	14.200	14.200

Le migliorie su beni di terzi sono rappresentate dal nuovo campo per le inumazioni, la copertura del tetto ultimata nel 2014 ed il rifacimento della pavimentazione ultimata nel 2019.

D) SERVIZIO ARENILE

SITUAZIONE ECONOMICA PER LINEE DI RICAVO/SERVIZIO	Bilancio 31/12/2020		Bilancio al 31/12/2021		Bilancio al 31/12/2022	
SERVIZIO ARENILE						
Ricavi						
Canone di competenza	151.600	86,70%	151.600	100,00%	151.600	100,00%
Altri ricavi	23.251	13,30%	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE RICAVI SERVIZIO	174.851	100,00%	151.600	100,00%	151.600	100,00%
Rimanenze iniziali materiale di consumo	-	0,00%				
Rimanenze finali materiale di consumo	-	0,00%				
TOTALE RICAVI SERVIZIO	174.851	100,00%	151.600	100,00%	151.600	100,00%
Costi di gestione						
Costi generali	-	0,00%	-		-	
Costi per manutenzioni	-	0,00%	-		-	
Costi per servizi	95.200	54,45%	78.800	51,98%	78.800	51,98%
Costi per acquisto merci	16.000	9,15%	16.000	10,55%	16.000	10,55%
Costo personale	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Ammortamenti diretti	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Spese generali di produzione	3.307	1,89%	3.159	2,08%	2.924	1,93%
TOTALE COSTO GESTIONE	114.507	65,49%	97.959	64,62%	97.724	64,46%
RISULTATO SERVIZIO	60.344	34,51%	53.641	35,38%	53.876	35,54%
Spese generali operative						
Sezione Amm.va e Generale	6.797	3,89%	6.360	4,20%	6.365	4,20%
Costo personale amministrativo	7.852	4,49%	8.476	5,59%	8.482	5,60%
Sezione Vendite	75	0,04%	66	0,04%	66	0,04%
Ammortamenti beni comuni	2.073	1,19%	1.287	0,85%	1.366	0,90%
TOTALE OPERATIVE	16.797	9,61%	16.189	10,68%	16.280	10,74%
RISULTATO OPERATIVO	43.547	24,91%	37.452	24,70%	37.595	24,80%
Interessi e oneri bancari	- 187	-0,11%	- 166	-0,11%	- 166	-0,11%
Interessi e oneri vari		0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Interessi finanziamento Carive		0,00%	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE GESTIONE FINANZIARIA	- 187	-0,11%	- 166	-0,11%	- 166	-0,11%
RISULTATO ORDINARIO	43.735	25,01%	37.618	24,81%	37.761	24,91%
Altri Proventi gestione	- 201	-0,11%	4.006	2,64%	- 197	-0,13%
Altri Oneri gestione		0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Gestione cambi		0,00%	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE GESTIONE NON ORDINARIA	- 201	-0,11%	4.006	2,64%	- 197	-0,13%
RISULTATO LORDO	43.534	24,90%	41.624	27,46%	37.564	24,78%
Imposte	1.366	0,78%	1.514	1,00%	1.212	0,80%
RISULTATO SERVIZIO ARENILE	42.168	24,12%	40.110	26,46%	36.352	23,98%

RICAVI

I ricavi di questo servizio sono determinati in base al contratto stipulato con il Comune di Jesolo che prevede un canone annuale arrotondato di Euro 151.600.

Ricavi Gestione Arenile	2020	2021	2022
Canone annuo	151.600	151.600	151.600
Totale Ricavi Gestione arenile	151.600	151.600	151.600

Per il 2020 è stato considerato anche l'importo di Euro 23.251 relativo alle opere necessarie per l'interdizione all'accesso dei pontili.

COSTI DIRETTI

Sono stati stimati i seguenti costi direttamente correlati alla gestione dell'arenile:

Costi di gestione arenile	2020	2021	2022
Costi per servizi	95.200	78.800	78.800
Costi per acquisto merci	16.000	16.000	16.000
Totale Costi di gestione arenile	111.200	94.800	94.800

E) GESTIONE DISCARICA

SITUAZIONE ECONOMICA PER LINEE DI RICAVO/SERVIZIO	Bilancio 31/12/2020		Bilancio al 31/12/2021		Bilancio al 31/12/2022	
GESTIONE DISCARICA						
Ricavi						
Canone di competenza	50.000	95,24%	50.000	95,24%	50.000	95,24%
Altri ricavi	2.500	4,76%	2.500	4,76%	2.500	4,76%
TOTALE RICAVI SERVIZIO	52.500	100,00%	52.500	100,00%	52.500	100,00%
Costi di gestione						
Costi generali	6.800	12,95%	6.800	12,95%	6.800	12,95%
Costi per manutenzioni	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Costi per servizi	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Costi per acquisto merci	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Costo personale	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Ammortamenti diretti	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Spese generali di produzione	993	1,89%	1.094	2,08%	1.013	1,93%
TOTALE COSTO GESTIONE	7.793	14,84%	7.894	15,04%	7.813	14,88%
RISULTATO SERVIZIO	44.707	85,16%	44.606	84,96%	44.687	85,12%
Spese generali operative						
Sezione Amm.va e Generale	2.041	3,89%	2.203	4,20%	2.204	4,20%
Costo personale amministrativo	2.358	4,49%	2.935	5,59%	2.937	5,60%
Sezione Vendite	23	0,04%	23	0,04%	23	0,04%
Ammortamenti beni comuni	622	1,19%	446	0,85%	473	0,90%
TOTALE OPERATIVE	5.043	9,61%	5.606	10,68%	5.638	10,74%
RISULTATO OPERATIVO	39.664	75,55%	39.000	74,29%	39.049	74,38%
Interessi e oneri bancari	- 56	-0,11%	- 57	-0,11%	- 57	-0,11%
Interessi e oneri vari		0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Interessi finanziamento Carive		0,00%	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE GESTIONE FINANZIARIA	- 56	-0,11%	- 57	-0,11%	- 57	-0,11%
RISULTATO ORDINARIO	39.720	75,44%	39.057	74,39%	39.106	74,49%
Altri Proventi gestione	- 60	-0,11%	1.387	2,64%	- 68	-0,13%
Altri Oneri gestione		0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Gestione cambl		0,00%	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE GESTIONE NON ORDINARIA	- 60	-0,11%	1.387	2,64%	- 68	-0,13%
RISULTATO LORDO	39.660	75,33%	40.444	77,04%	39.038	74,36%
Imposte	410	0,78%	524	1,00%	420	0,80%
RISULTATO SERVIZIO GESTIONE DISCARICA	39.250	74,55%	39.920	76,04%	38.618	73,56%

La Società Jesolo Patrimonio S.r.l. è subentrata nella gestione del terreno adibito a discarica a seguito del conferimento posto in essere dal Comune con l'atto del 03/04/2007.

Il canone per la gestione della discarica è pari a Euro 50.000 annuo. E' stato considerato anche il ricavo di Euro 2.500 derivante dalla concessione ventennale al Comune di Jesolo del diritto di superficie di un'area di proprietà della società. L'importo complessivo è di Euro 50.000, che viene frazionato per la durata ventennale del diritto.

Ricavi Gestione Discarica	2020	2021	2022
Canone annuo	50.000	50.000	50.000
Diritto di superficie	2.500	2.500	2.500
Totale Ricavi Gestione discarica	52.500	52.500	52.500

COSTI DIRETTI

La discarica è gestita direttamente da Veritas Spa e su tale società ricadono gli oneri di gestione della stessa. A titolo prudenziale sono stati comunque inseriti costi diretti per circa 7.000 Euro. L'IMU relativa alle aree gestite, a carico della Jesolo Patrimonio Srl è stata inserita tra i costi generali di struttura.

Non si ritiene di effettuare alcun accantonamento per oneri futuri relativi alla gestione della discarica "post mortem" in quanto il D.Lgs n° 36 del 13/01/2003 in attuazione della direttiva 1999/31/CE relativa alla discariche di rifiuti, dispone all' art. 13 comma 4, " Gestione operativa e post-operativa", che spetti al gestore della discarica l'onere della corretta attuazione delle operazioni di gestione, manutenzione, controllo e sorveglianza delle discariche al termine della loro operatività.

F) GESTIONE ILLUMINAZIONE PUBBLICA

	Bilancio 31/12/2020		Bilancio al 31/12/2021		Bilancio al 31/12/2022	
SITUAZIONE ECONOMICA PER LINEE DI RICAVO/SERVIZIO						
GESTIONE ILLUMINAZIONE PUBBLICA						
Ricavi						
Canone	948.800	87,38%	948.800	89,92%	948.800	89,92%
Contributi impianto fotovoltaico	53.000	4,88%	53.000	5,02%	53.000	5,02%
Ricavi da specifiche determinate	57.040	5,25%	26.400	2,50%	26.400	2,50%
Ricavi impianto fotovoltaico	27.000	2,49%	27.000	2,56%	27.000	2,56%
TOTALE RICAVI SERVIZIO	1.085.840	100,00%	1.055.200	100,00%	1.055.200	100,00%
Rimanenze iniziali materiale elettrico	-	0,00%				
Rimanenze finali materiale elettrico	-	0,00%				
TOTALE RICAVI	1.085.840	100,00%	1.055.200	100,00%	1.055.200	100,00%
Costi di gestione						
Costo Energia Elettrica	700.000	64,47%	680.000	64,44%	680.000	64,44%
Costi generali	5.200	0,48%	5.200	0,49%	5.200	0,49%
Costo per manutenzioni	253.177	23,32%	249.077	23,60%	219.177	20,77%
Costi per servizi	44.255	4,08%	39.655	3,76%	39.655	3,76%
Costi per acquisto merci	2.100	0,19%	2.100	0,20%	2.100	0,20%
Costi impianto fotovoltaico	21.694	2,00%	21.694	2,06%	21.694	2,06%
Costo WIFI	34.719	3,20%	34.719	3,29%	34.719	3,29%
Fibra ottica	4.755	0,44%	4.755	0,45%	4.755	0,45%
Indumenti da lavoro	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Costo personale	194.000	17,87%	194.000	18,39%	194.000	18,39%
Ammortamenti diretti	28.300	2,61%	28.300	2,68%	28.300	2,68%
Spese generali di produzione	20.539	1,89%	21.987	2,08%	20.356	1,93%
TOTALE COSTO GESTIONE	1.308.739	120,53%	1.281.487	121,44%	1.249.956	118,46%
RISULTATO SERVIZIO	- 222.899	-20,53%	- 226.287	-21,44%	- 194.756	-18,46%
Spese generali operative						
Sezione Amm.va e Generale	42.209	3,89%	44.270	4,20%	44.305	4,20%
Costo personale amministrativo	48.761	4,49%	58.994	5,59%	59.040	5,60%
Sezione Vendite	466	0,04%	461	0,04%	462	0,04%
Ammortamenti beni comuni	12.872	1,19%	8.959	0,85%	9.510	0,90%
TOTALE OPERATIVE	104.308	9,61%	112.684	10,68%	113.316	10,74%
RISULTATO OPERATIVO	- 327.207	-30,13%	- 338.971	-32,12%	- 308.072	-29,20%
Interessi e oneri bancari	- 1.164	-0,11%	- 1.153	-0,11%	- 1.154	-0,11%
Interessi e oneri vari		0,00%		0,00%		0,00%
Interessi finanziamento Progetto sost. Corpi ill.		0,00%	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE GESTIONE FINANZIARIA	- 1.164	-0,11%	- 1.153	-0,11%	- 1.154	-0,11%
RISULTATO ORDINARIO	- 326.043	-30,03%	- 337.818	-32,01%	- 306.918	-29,09%
Altri Proventi gestione	- 1.247	-0,11%	27.883	2,64%	- 1.368	-0,13%
Altri Oneri gestione		0,00%		0,00%		0,00%
Gestione cambi		0,00%		0,00%		0,00%
TOTALE GESTIONE NON ORDINARIA	- 1.247	-0,11%	27.883	2,64%	- 1.368	-0,13%
RISULTATO LORDO	- 327.290	-30,14%	- 309.935	-29,37%	- 308.286	-29,22%
Imposte	8.482	0,78%	10.540	1,00%	8.439	0,80%
RISULTATO SERVIZIO ILLUMINAZIONE PUBBLICA	- 335.772	-30,92%	- 320.475	-30,37%	- 316.725	-30,02%

RICAVI

Il corrispettivo per la gestione degli impianti di illuminazione pubblica è determinato in base al contratto del 09/03/2007 stipulato con il Comune di Jesolo che prevedeva un canone annuo per l'anno 2007 pari a Euro 633.333 e per gli anni successivi dovrà essere adeguato e aggiornato come indicato nell'art. 5. Pertanto il canone è stato determinato per un importo pari a Euro 948.800 per l'anno 2013 come da delibera del 26/11/13 n. 336. Per il 2014 e il 2015 è stato applicato un canone di Euro 948.800 senza considerare l'adeguamento ISTAT come da direttive impartite dall'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta Comunale n. 372 del 16/12/2013. Per gli anni 2020/2021/2022 si ipotizza di mantenere il canone pari ad Euro 948.800 come negli anni precedenti sebbene i pali della luce in gestione siano gradualmente incrementati.

Tra i ricavi extra-contratto sono stati inseriti i ricavi per la gestione della rete Wi-fi ed altri ricavi per servizi non compresi nell'importo del canone annuale di Euro 948.800.

COSTI DIRETTI

I costi diretti della gestione dell'illuminazione pubblica sono costituiti per circa il 65% circa dal costo dell'energia. E' stato stimato un costo dell'energia per il 2020, 2021 e 2022 ridotto in funzione del progetto di sostituzione dei corpi illuminanti. Tale intervento si è stimato consenta un risparmio energetico a regime, e cioè una volta completato l'intero investimento complessivo di 800.000 Euro, di circa 200-250.000 Euro annui. L'intervento di sostituzione è iniziato nel 2019 e proseguirà nel 2020, nel 2021 e nel 2022. Si è ipotizzato di considerare tale costo quale costo di manutenzione degli impianti costituiti dai pali luce di proprietà della società. Per la realizzazione del progetto di sostituzione dei corpi illuminanti, si è ipotizzato che la società faccia ricorso a risorse proprie, senza necessità di contrarre nuovi finanziamenti.

Si precisano di seguito i costi stimati.

Costi gestione illuminazione pubblica	2020	2021	2022
Costo Energia Elettrica	700.000	680.000	680.000
Costi WIFI	34.719	34.719	34.719
Costo per manutenzione	253.177	249.077	219.177
Altri costi di gestione	272.004	267.404	267.404
Totale Costi gestione illuminazione pubblica	1.259.900	1.231.200	1.201.300

AMMORTAMENTI

La società ha realizzato un impianto fotovoltaico. Il costo sostenuto per questo impianto è pari Euro 276.881. L'aliquota di ammortamento è il 3%. Sono inoltre ammortizzati i pali luce.

INTERESSI FINANZIAMENTO

Per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico, è stato stipulato un contratto di finanziamento con la Banca Carive in data 27/05/2011 per un importo complessivo di Euro 390.000 che è stato integralmente rimborsato nel 2019.

G) GESTIONE PALAZZO CONGRESSI

SITUAZIONE ECONOMICA PER LINEE DI RICAVO/SERVIZIO	Bilancio 31/12/2020		Bilancio al 31/12/2021		Bilancio al 31/12/2022	
GESTIONE PALAZZO DEL TURISMO						
Ricavi						
Canone di competenza	35.000	100,00%	35.000	100,00%	35.000	100,00%
Altri ricavi	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE RICAVI SERVIZIO	35.000	100,00%	35.000	100,00%	35.000	100,00%
Costi di gestione						
Costi generali	400	1,14%	400	1,14%	400	1,14%
Costi per manutenzioni	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Costi per servizi	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Costi per acquisto merci	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Costo personale	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Ammortamenti diretti	25.700	73,43%	25.700	73,43%	25.700	73,43%
Spese generali di produzione	662	1,89%	729	2,08%	675	1,93%
TOTALE COSTO GESTIONE	26.762	76,46%	26.829	76,66%	26.775	76,50%
RISULTATO SERVIZIO	8.238	23,54%	8.171	23,34%	8.225	23,50%
Spese generali operative						
Sezione Amm.va e Generale	1.361	3,89%	1.468	4,20%	1.470	4,20%
Costo personale amministrativo	1.572	4,49%	1.957	5,59%	1.958	5,60%
Sezione Vendite	15	0,04%	15	0,04%	15	0,04%
Ammortamenti beni comuni	415	1,19%	297	0,85%	315	0,90%
TOTALE OPERATIVE	3.362	9,61%	3.738	10,68%	3.759	10,74%
RISULTATO OPERATIVO	4.876	13,93%	4.433	12,67%	4.466	12,76%
Interessi e oneri finanziari						
Interessi e oneri bancari	- 38	-0,11%	- 38	-0,11%	- 38	-0,11%
Interessi e oneri vari	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Interessi finanziamento Carive	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE GESTIONE FINANZIARIA	- 38	-0,11%	- 38	-0,11%	- 38	-0,11%
RISULTATO ORDINARIO	4.913	14,04%	4.471	12,77%	4.504	12,87%
Altri Proventi e Oneri						
Altri Proventi gestione	- 40	-0,11%	925	2,64%	45	-0,13%
Altri Oneri gestione	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Gestione cambi	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE GESTIONE NON ORDINARIA	- 40	-0,11%	925	2,64%	45	-0,13%
RISULTATO LORDO	4.873	13,92%	5.396	15,42%	4.459	12,74%
Imposte						
Imposte	273	0,78%	350	1,00%	280	0,80%
RISULTATO SERVIZIO PALAZZO DEL TURISMO	4.600	13,14%	5.046	14,42%	4.179	11,94%

Il Comune di Jesolo, con atto del Notaio Bordieri Rep. 87103/35392, ha conferito, in data 19/03/2009, alla Società Jesolo Patrimonio S.r.l. il diritto di superficie sul terreno dove la società ha realizzato l'ampliamento del Palazzo dei Congressi.

Il diritto di superficie avrà una durata di 50 anni e l'ampliamento è stato realizzato nel periodo da marzo 2009 a dicembre 2009. Il valore del diritto di superficie conferito è, in base alla valutazione del perito, pari a Euro 198.000 ed i costi complessivi di realizzazione del nuovo Casinò sono risultati pari a Euro 662.587.

La società, in base alla delibera n. 168 del 21/12/07 ed al successivo contratto di concessione di servizio trentennale del 08/05/2008 relativo alla gestione del patrimonio disponibile e indisponibile del Comune di Jesolo, ha realizzato inoltre, l'impianto di condizionamento del Palazzo del Turismo il cui costo complessivo è risultato pari a Euro 337.178. Si precisa che l'impianto di condizionamento è stato ceduto al Comune stesso in data 31/12/14.

Tutte le opere sopra descritte sono state gestite come beni strumentali.

RICAVI

L'immobile è stato concesso in locazione alla Società Jesolo Turismo con un contratto commerciale di durata pari a 6 anni con decorrenza 01/07/2009 a cui è stata data disdetta con decorrenza febbraio 2013.

Nel corso del 2013 è stato sottoscritto un nuovo contratto di affitto con decorrenza 01/05/13 con "Acquarium & Reptilarium" di Montellato Monica. Al punto 3.1 del contratto, le parti hanno determinato l'importo del canone di locazione per i primi 6 anni come segue:

- 2013	€ 20.000
- 2014	€ 25.000
- 2015	€ 30.000
- 2016	€ 35.000
- 2017	€ 35.000
- 2018	€ 35.000

Dal primo rinnovo contrattuale il canone è fissato in Euro 35.000, oltre all'incremento ISTAT, che il locatore ha facoltà di richiedere.

Pertanto i ricavi della gestione del Palazzo Congressi possono essere riassunti come segue:

Ricavi gestione Palazzo del Turismo	2020	2021	2022
Ricavi da locazione a "Acquarium e Reptilarium"	35.000	35.000	35.000
Totale ricavi	35.000	35.000	35.000

COSTI DIRETTI

I costi di manutenzione ordinaria sono a carico del locatario pertanto in bilancio non sono presenti costi diretti di particolare rilevanza.

AMMORTAMENTI

Il calcolo è stato effettuato considerando gli investimenti relativi alla realizzazione dell'ampliamento del Casinò.

Il diritto di superficie è stato ammortizzato in base all'aliquota del 3% come indicato dalle tabelle ministeriali in vigore alla data di predisposizione del presente budget. Tale diritto viene considerato come un onere accessorio al costo di realizzazione del Casinò dall'anno in cui è entrato in funzione il bene stesso (Risoluzione ministeriale n.157 del 05/07/07).

L'ampliamento del Casinò, è considerato come un nuovo fabbricato e pertanto viene ammortizzato anch'esso con aliquota del 3%.

GESTIONE FINANZIARIA

I costi relativi alla gestione finanziaria, diversi da quelli direttamente attribuibili alle varie gestioni, sono stati ipotizzati in base all'analisi storica dei costi sostenuti dalla società nel corso dell'anno 2019.

Come per gli altri componenti di spesa comuni a tutti i servizi, anche i proventi e gli oneri finanziari sono stati attribuiti a ciascun servizio in base ai ricavi.

Jesolo, 10 settembre 2020

L'amministratore Unico

Giuliano Zemolin