

S.I.T.M.
Società Incremento Turistico Molveno
S.p.A.



BILANCIO PREVISIONALE
Anno 2019

Premessa

Lo statuto della società, approvato nella sua ultima versione l'8 febbraio 2018, inserisce tra le competenze inderogabilmente riservate all'assemblea ordinaria il piano industriale, comprensivo degli investimenti strategici. Il controllo analogo dell'Ente socio si esplica tramite una relazione previsionale contenente il piano strategico per lo sviluppo della società e dei servizi offerti. Questa relazione ha lo scopo di descrivere lo stato attuale della società, le condizioni esterne che influiscono sulla gestione e le scelte strategiche che sono alla base delle previsioni economico finanziarie per il 2019.

L'andamento del 2018 evidenzia un aumento del fatturato rispetto all'anno precedente. Una crescita costante nella gestione delle varie attività che non è dipesa solo dalle favorevoli condizioni meteo. Anche per il 2018 il risultato è positivo e consentirà alla società di affrontare gli investimenti programmati con ottimismo. L'aumento del fatturato ha riguardato la gestione del campeggio e area camper (+9%), l'area balneare (+9%), mentre la gestione del trenino turistico e la gestione del bar "La Playa" sono rimaste in linea con l'anno precedente. Come negli esercizi passati vi è stata un'attenta gestione dei costi. Le prospettive per il 2019 sono difficili da prevedere causa diversi fattori, come ad esempio le condizioni meteorologiche. Dall'analisi statistica degli ultimi anni è comunque possibile dedurre che anche in situazioni climatiche molto avverse (vedi anno 2014) la struttura, soprattutto con il campeggio e l'area camper, riesce ad attenuare le perdite nei settori dove l'effetto clima è indispensabile (piscina e zona balneare).

Scenario di riferimento

Il Comune di Molveno detiene l'intera partecipazione della società "in House" S.I.T.M. spa – Società Incremento Turistico Molveno, che ha in gestione, mediante apposito contratto, il servizio pubblico di interesse generale costituito dalla gestione del campeggio comunale e degli impianti balneari e sportivi comunali.

Il contratto di servizio che disciplina l'affidamento del servizio pubblico locale di gestione dell'impiantistica turistica e sportiva comunale, tramite atto di concessione di durata ventennale (scadenza nel 2027), determina specifici obblighi e modalità di gestione, rispettando quanto previsto dalla normativa provinciale in materia.

L'operatività principale della società consiste nel mettere a disposizione dell'utenza turistica e sportiva che frequenta il territorio comunale, aree attrezzate per roulotte, tende e chalets/bungalow, oltre a un'area attrezzata per la sosta camper. L'attività consiste, inoltre, nella gestione della piscina comunale con annesso bar spiaggia, dei campi da tennis, della sala congressi, del palazzetto polifunzionale e palestra, del minigolf, del bocciodromo, del noleggio barche e pedalò e dei campi da calcio e pallavolo. Inoltre cura la manutenzione del verde pubblico e della spiaggia, fornendo un'intensa attività di servizio e di coordinamento delle realtà turistico locali, sia pubbliche che private.

La società gestisce:

- campeggio e area camper
- piscina comunale e piscina ludico sportiva, con annesso bar "la Playa"
- sala congressi

- campi da tennis
- minigolf
- bocciodromo
- area noleggio barche e pedalò
- palazzetto polifunzionale e area sportiva

Principali atti che regolano l'attività di Sitm

- Atto di concessione su beni di proprietà del Comune di Molveno del 24.03.2005 integrato con atto del 27.12.2011;
- Contratto di servizio per l'affidamento del servizio pubblico costituito dalla gestione del campeggio comunale e degli impianti sportivi comunali di data 24.03.2005 integrato in data 27.12.2011;
- Affidamento del servizio spiagge sicure sul lago di Molveno con delibera annuale della Giunta Comunale di Molveno;
- Convenzione per la messa a disposizione di operatori addetti al supporto delle procedure di pagamento del ticket e sistemazione delle auto – parcheggio zona lido con delibera annuale della Giunta Comunale di Molveno.

Obiettivi di gestione 2019

La società ha in affidamento e in gestione diretta, mediante apposito contratto di servizio, il servizio pubblico di interesse generale costituito dalla gestione delle attività turistico sportive presenti nella zona del lido di Molveno, programmando il miglioramento dell'infrastruttura impiantistica turistico sportiva comunale e propria, con particolare attenzione agli aspetti ambientali e paesaggistici, effettuando investimenti di miglioria e di manutenzione. Una particolare attenzione è posta riguardo alla necessità di non ricorrere al finanziamento dei soci per coprire perdite di esercizio. Pertanto scopo primario è quello di gestire le attività svolte secondo una logica di mercato tale da creare ricavi adeguati per coprire la gestione ordinaria e non gravare sull'intera comunità.

La società, grazie ad una gestione oculata ed attenta a ricercare ogni possibilità di risparmio, ha sempre cercato di proporre piani tariffari che tenessero conto dei servizi offerti tali da garantire la copertura dei costi di gestione e l'accantonamento di fondi per nuovi investimenti.

Il tariffario si distingue per le diverse stagionalità e secondo le diverse attività svolte:

PREZZI GIORNALIERI CAMPING	TIPOLOGIA	01.05-07.06 08.09-21.09	08.06-12.07 25.08-07.09	13.07-02.08 18.08-24.08	03.08-17.08	22.09-30.11
TARIFFA BASE * GRUNDPREIS * BASIC RATE PIAZZOLA + 2 ADULTI + AUTO + ELETTRICITÀ	PREMIUM	€ 37,00	€ 48,00	€ 56,00	€ 59,00	€ 29,00
	COMFORT	€ 33,00	€ 43,00	€ 49,00	€ 52,00	€ 29,00
TARIFFA BASE * GRUNDPREIS * BASIC RATE MINI PIAZZOLA + 1 ADULTO NO AUTO E ELETTRICITÀ	MINI MQ. 10	€ 16,50	€ 21,50	€ 24,50	€ 26,00	€ 14,50

PREZZI GIORNALIERI OLTRE LA TARIFFA BASE / TAGESPREIS ÜBER GRUNDPREIS / DAILY PRICE MORE THAN BASIC RATE

ADULTO	€ 9,50	€ 11,50	€ 13,50	€ 14,00	€ 7,50
BAMBINO (fino a 2 anni)	GRATIS	GRATIS	GRATIS	GRATIS	GRATIS
BAMBINO (dai 3 a 12 anni)	€ 6,50	€ 7,50	€ 8,50	€ 9,50	GRATIS
OSPITE GIORNALIERO dalle 8 alle 23	GRATIS	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00	GRATIS
CANE	€ 4,50	€ 5,50	€ 6,50	€ 6,50	€ 4,50
TASSA DI SOGGIORNO ESCLUSA: € 1,20 al giorno a persona (da 14 anni), max 10 giorni consecutivi					

PREZZI GIORNALIERI BUNGALOW	01.05-07.06 08.09-21.09	08.06-12.07 25.08-07.09	13.07-02.08 18.08-24.08	03.08-17.08	22.09-30.11
TARIFFA BASE COMPRESSE 2 PERSONE	€ 86,00	€ 114,00	€ 149,00	€ 157,00	€ 76,00
PERSONA (oltre 12 anni)	€ 9,50	€ 11,50	€ 13,50	€ 14,00	€ 7,50
BAMBINO (da 3 a 12 anni)	€ 4,50	€ 6,50	€ 8,50	€ 10,50	€ 2,50
BABY (fino a 2 anni)	GRATIS	GRATIS	GRATIS	GRATIS	GRATIS
TASSA DI SOGGIORNO ESCLUSA: € 1,20 al giorno a persona (da 14 anni), max 10 giorni consecutivi					

SPESE PER PULIZIE FINALI € 25,00
ARRIVI A PARTIRE DALLE ORE 15.00
PARTENZE ENTRO LE ORE 10.00

NON SONO AMMESSI ANIMALI
SET ASCIUGAMANI € 5,00 A PERSONA
CAPARRA CONFIRMATORIA € 200,00 A SETTIMANA

Ogni bungalow, inserito in moduli di 2 o 3 unità abitative, misura mq. 40 utili interni oltre a mq. 10 di patio esterno dedicato e può ospitare fino a 5 persone. E' composto da una camera matrimoniale, una camera doppia a letti sovrapposti, un locale soggiorno-letto-cucina, un vano servizi igienici dotato di doccia, lavabo, vaso e bidet, televisione con ricezione canali satellitari.

La cucina è munita di tutto l'occorrente per la preparazione e la consumazione dei pasti.

Due unità sono attrezzate per l'uso anche da parte delle persone disabili.

Ogni bungalow dispone di un posto auto posizionato al limite dell'area dedicata alla quale è possibile accedere solo a piedi.

Nel prezzo è inclusa la fornitura di un set di biancheria da letto, oltre ad energia elettrica, acqua calda e fredda, riscaldamento.

TARIFE IMPIANTI SPORTIVO - RICREATIVI VALIDE DAL 01.12.2018 AL 30.11.2019	TARIFE IVA COMPRESA	
	LISTINO ORDINARIO	LISTINO CARD AMBITO APT

ACQUAPARK MOLVENO			
Entrata Adulti	€	9,50	6,50
Entrata Bambini / Ragazzi (fino a 14 anni)	€	7,00	5,00
Entrata Adulti pomeridiana (dopo le ore 14.00)	€	6,00	5,00
Entrata Bambini / Ragazzi pomeridiana (dopo le ore 14.00)	€	5,00	4,00
Entrata Famiglia (2 Adulti + 3 Bambini / Ragazzi fino a 14 anni)	€	26,00	
Lettino prendisole	€	3,50	
Iscrizione giornaliera Miniclub Playa Park, compreso entrata piscina (*)	€	9,00	7,00
Iscrizione settimanale Miniclub Playa Park, compreso entrata piscina	€	40,00	30,00
Iscrizione mensile Miniclub Playa Park, compreso entrata piscina	€	100,00	80,00
Tessera 10 entrate Adulti	€	70,00	
Tessera 10 entrate Bambini / Ragazzi (fino a 14 anni)	€	50,00	
Tessera stagionale	€	100,00	
(*) una gratuità per nuclei familiari con due utenti paganti			

BARCHE E PEDALO'			
Bassa Stagione (01.05-30.06 / 01.09-31.10), noleggio 1 ora	€	10,00	5,00
Bassa Stagione (01.05-30.06 / 01.09-31.10), noleggio 2 ore	€	15,00	7,50
Bassa Stagione (01.05-30.06 / 01.09-31.10), ulteriori frazioni fino a 30 minuti	€	5,00	2,50
Alta Stagione (01.07-31.08) e Festivi, noleggio 1 ora	€	12,00	6,00
Alta Stagione (01.07-31.08) e Festivi, noleggio 2 ore	€	18,00	9,00
Alta Stagione (01.07-31.08) e Festivi, ulteriori frazioni fino a 30 minuti	€	6,00	3,00

BARCHE A MOTORE			
Bassa stagione (01.05-30.06 / 01.09-31.10), noleggio 1 ora	€	22,00	20,00
Bassa stagione (01.05-30.06 / 01.09-31.10), noleggio 2 ore	€	33,00	30,00
Bassa stagione (01.05-30.06 / 01.09-31.10), noleggio ½ ora	€	14,00	13,00
Alta stagione (01.07-31.08) e giorni festivi, noleggio 1 ora	€	25,00	22,00
Alta stagione (01.07-31.08) e giorni festivi, noleggio 2 ore	€	38,00	33,00
Alta stagione (01.07-31.08) e giorni festivi, noleggio ½ ora	€	18,00	16,00

PEDALO' ELETTRICI			
Bassa stagione (01.05-30.06 / 01.09-31.10), noleggio 1 ora	€	22,00	20,00
Bassa stagione (01.05-30.06 / 01.09-31.10), ulteriori frazioni fino a 30 minuti	€	14,00	12,00
Alta stagione (01.07-31.08) e giorni festivi, noleggio 2 ore	€	25,00	22,00
Alta stagione (01.07-31.08) e giorni festivi, ulteriori frazioni fino a 30 minuti	€	16,00	14,00

CANOE			
Canoa singola, noleggio 1 ora	€	8,00	6,00
Canoa singola, noleggio 2 ore	€	12,00	8,00
Canoa doppia, noleggio 1 ora	€	12,00	8,00
Canoa doppia, noleggio 2 ore	€	18,00	12,00

ATTRACCO BARCHE			
Attracco stagionale	€	180,00	
Attracco mensile	€	90,00	
Attracco giornaliero	€	5,00	3,50

MINIGOLF			
Adulti	€	9,00	7,00
Bambini / Ragazzi (fino a 14 anni)	€	7,00	5,00
Tariffa Famiglia (2 Adulti + 2 Bambini / Ragazzi fino a 14 anni)	€	23,00	

TENNIS			
Tennis scoperto, bassa stagione (01.04-30.06 / 01.09-31.10), utilizzo 1 ora	€	12,00	8,00
Tennis scoperto, alta stagione (01.07-31.08), utilizzo 1 ora	€	13,00	9,00
Tennis scoperto, notturno, utilizzo 1 ora	€	15,00	9,00
Tennis coperto c/o palazzetto polifunzionale, utilizzo 1 ora	€	20,00	15,00
BOCCE			
Utilizzo campo da bocce, 1 ora	€	12,00	8,00
SDRAIO E LETTINO PRENDISOLE			
Noleggio sdraio lido	€	3,00	
Noleggio lettino lido	€	5,00	
TRENINO TURISTICO			
Adulti	€	6,00	5,00
Bambini (da 2 fino a 12 anni)	€	3,00	2,50
Tariffa Famiglia (2 adulti + 2 bambini fino a 12 anni)	€	15,00	
CAMPO CALCETTO			
Utilizzo diurno, 1 ora	€	30,00	20,00
Utilizzo notturno, 1 ora	€	40,00	30,00
CAMPO BEACH VOLLEY			
Uso riservato, con prenotazione, 1 ora	€	20,00	15,00
CORSIE PISCINA PER SQUADRE NUOTO			
Prezzo giornaliero a corsia per un allenamento di 2 ore	€	80,00	60,00
Prezzo giornaliero a corsia per doppio allenamento di 2 + 2 ore	€	120,00	80,00
SALA CONGRESSI			
Costo giornaliero a prescindere dall'orario di utilizzo	€	400,00	300,00
Sconto per utilizzo giornaliero continuativo (min. 3 gg)		- 10%	- 10%
PALAZZETTO POLIFUNZIONALE			
Utilizzo di 3 ore nel periodo da giugno a settembre	€	200,00	150,00
Utilizzo di 2 ore nel periodo da ottobre a maggio	€	130,00	100,00
Utilizzo giornaliero dalle 9 alle 19 nel periodo da ottobre a maggio	€	400,00	300,00
Sconto per utilizzo giornaliero continuativo nel periodo da ottobre a maggio (min. 3 gg)		- 10%	- 10%
PACCHETTO IMPIANTI SPORTIVI			
Offerta valida da giugno a settembre con utilizzo impianti per 5 giorni consecutivi	€	300,00	250,00
Prezzo giornaliero per offerta cumulativa comprensiva dei seguenti servizi:			
- palazzetto polifunzionale: utilizzo della durata di 4 ore (09-13 o 15-19)			
- campo calcetto sintetico: utilizzo 2 ore (da prenotare)			
- campo beach-volley: utilizzo 2 ore (da prenotare)			
- entrata in piscina una tantum nel corso della settimana (massimo 50 persone)			

Indirizzi strategici

Già con il suo insediamento, l'attuale Consiglio di amministrazione aveva l'intenzione di ampliare e migliorare i servizi offerti alla clientela fruitrice del campeggio e per questo motivo si era pensato ad una serie di progetti che, data la complessità degli interventi, era stata suddivisa in diversi lotti. Il primo di questi riguarda la costruzione di un centro benessere sulle particelle edificiali 361 – 512 - 513-514 – 603 in C.C. Molveno, a seguire poi la ricostruzione del blocco servizi e infine la ristrutturazione del ristorante "Tavola calda".

Costruzione Centro Benessere

Si tratta di un investimento previsto e già considerato nel bilancio previsionale relativo al 2018. L'inizio dei lavori era previsto per l'autunno 2018, ma una serie di intoppi burocratici hanno di fatto impedito l'inizio dell'opera. L'avvio dell'investimento avverrà nel corso del 2019. Il Consiglio di Amministrazione ha presentato a fine estate 2018 un business plan dove vengono specificati nel dettaglio costi e ricavi presunti, nonché la relativa copertura finanziaria dell'investimento.

Un elemento fondamentale che caratterizza la gestione del campeggio è il periodo di apertura. E' infatti il mercato di riferimento che determina il flusso di domanda e il tempo nel corso del quale si manifesta e la localizzazione risulta essere un fattore significativo.

In questo senso ha un posto di rilievo la costruzione del centro benessere che dovrà fornire un servizio aggiuntivo nelle code di stagione e consentire la valorizzazione e la promozione della località. Occorre ribadire il concetto di come Molveno si distingua sul mercato turistico per la propria peculiarità ambientale e naturalistica (Lago e Dolomiti di Brenta).

L'investimento prevede:

- a) l'intervento riguarderà la realizzazione di un centro benessere, di un kindergarten, una centrale termica unificata e una cabina elettrica sulle particelle edificiali 361 – 512 – 513 – 514 – 603 in C.C. Molveno. Il sedime della nuova costruzione sarà composto da due blocchi di forma rettangolare regolare, che si incastrano uno nell'altro con una certa inclinazione al fine di defilare il centro benessere dall'adiacente tavola. Il fabbricato si presenterà disposto su due livelli, in quello interrato prenderanno posto una sala kindergarten e i servizi tecnologici, mentre al livello principale saranno collocati i locali costituenti il nuovo centro benessere, composto da una reception, una piccola sala kindergarten con scala di collegamento alla più grande sala presente al livello interrato (sopra menzionata), due spogliatoi e servizi igienici distinti per sesso, un W.C. per disabili;
- b) La realizzazione di una sala kindergarten a servizio del centro benessere posto al livello superiore, raggiungibile da quest'ultimo mediante una scala;
- c) la costruzione di una nuova cabina elettrica che andrà a sostituire l'esistente identificata dalla p.ed. 603, che verrà demolita, di un locale tecnico a servizio del centro benessere e di un locale centrale termica a servizio del campeggio che andrà a sostituire le altre centrali termiche esistenti all'interno della struttura turistica al fine di ottimizzare i costi di esercizio.
- d) L'investimento comprende anche un piano energetico che si basa sull'unificare la centrale termica del campeggio, consentendo così una riduzione dei costi.
- e) La spesa prevista per la costruzione dell'opera è di 1.238.700,00 euro circa e sarà in parte finanziata con mezzi propri (€ 554.000), in parte con ricorso all'indebitamento bancario (€ 500.000) e il restante con contributi in base alla legge 6/99. Rispetto a quanto previsto nel bilancio previsionale dell'anno 2018 non si farà ricorso all'aumento del capitale per il finanziamento di una parte dell'opera.

Realizzazione Pontile Galleggiante

Anche questo progetto era presente nel bilancio previsionale dell'anno precedente. In questo caso i lavori sono iniziati nel corso del 2018, ma per problemi con la ditta che si è aggiudicata i lavori questi termineranno ad inizio primavera 2019.

Si tratta della costruzione di un pontile galleggiante sul Lago di Molveno ad uso turistico identificato con la p.f. 1242/1 in C.C. Molveno. Detta particella individua il lago di Molveno di proprietà dei Beni demaniali, le cui spiagge risultano essere affidate in gestione alla società.

Il progetto prevede la realizzazione di un pontile galleggiante della superficie di 305 mq e ha uno sviluppo lineare massimo dalla riva di circa 68 metri.

L'idea dell'intervento nasce dall'esigenza di ampliare e migliorare i servizi offerti alla clientela rendendo più appetibile la scelta della località per il turista. La volontà è di avere una struttura utilizzabile durante tutto l'arco dell'anno con ambientazioni diverse durante i vari periodi.

L'importo complessivo di spesa, illustrato nella relazione tecnica dal progettista dott. ing. Erino Giordani, è di € 340.000 circa.

Conto Economico Previsionale 2019

	Totali 2019	Totali 2018
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.460.000	2.250.000
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio		
Altri	20.000	5.000
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>20.000</i>	<i>5.000</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>2.480.000</i>	<i>2.255.000</i>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	220.000	220.000
7) per servizi	840.000	770.000
8) per godimento di beni di terzi	77.000	75.000
9) per il personale		
a) salari e stipendi	440.000	428.000
b) oneri sociali	175.000	167.000
c/d/e) trattamento di fine rapporto, altri costi del personale	36.000	33.000
c) trattamento di fine rapporto	34.000	31.000
e) altri costi	2.000	2.000

	Totali 2019	Totali 2018
<i>Totale costi per il personale</i>	651.000	628.000
10) ammortamenti e svalutazioni		
a/b/c) ammortamento delle immobilizz.immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizz.	335.000	282.000
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	45.000	26.000
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	290.000	256.000
d) sval.crediti compresi nell'attivo circ.e delle disp.liquide		
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	335.000	282.000
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
14) oneri diversi di gestione	21.000	17.000
<i>Totale costi della produzione</i>	2.144.000	1.975.000
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	336.000	280.000
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
Altri	1.000	2.000
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	1.000	2.000
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	1.000	2.000
17) interessi ed altri oneri finanziari		
Altri	75.000	60.000
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	75.000	60.000
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	(74.000)	(58.000)
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	262.000	222.000
20) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	70.000	82.000
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	70.000	82.000
21) Utile (perdita) dell'esercizio	192.000	140.000

Il conto economico preventivo che precede è redatto sullo schema di cui all'art. 2425 del codice civile con le sotto articolazioni già utilizzate nei precedenti esercizi. Sono mantenuti invariati i criteri di valutazione già utilizzati nel predetto bilancio.

Gli importi iscritti, pur trattandosi di dati previsionali quindi soggetti a successive revisioni, tengono conto di tutti gli elementi desumibili dalla contabilità aziendale aggiornata al 31/12/2018 e di tutte le stime effettuate ai fini del controllo gestionale, con particolare riferimento agli ammortamenti ed accantonamenti da iscriversi alla chiusura dell'esercizio.

Considerazioni conclusive

In conclusione, le considerazioni sopra esposte evidenziano che la società presenta una struttura di bilancio preventivo 2019 equilibrata e rispondente a obiettivi strategici ed operativi coerenti con la propria missione di servizio pubblico di interesse generale e con le esigenze emergenti dal territorio in tema di servizio turistico, e conferma la caratteristica di un margine operativo.

La società dimostra concretamente di essere orientata al rinnovamento e al miglioramento continuo; tale opzione, caratteristica da sempre della società, è per l'enti locale socio e gli stessi cittadini una garanzia di affidabilità e qualità.

Nel complesso, il bilancio preventivo predisposto conferma la scelta di trasparenza, rigore contabile, funzionalità e diversificazione delle attività che da sempre contraddistingue l'azione della società.

Molveno, 13 febbraio 2019

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Donini Lorenzo