

## MARINA DI VILLASIMIUS S.R.L.

Società soggetta a direzione e coordinamento di MARINEDI S.R.L.

Sede in VIA DEGLI OLEANDRI SNC -09049 VILLASIMIUS (CA) Capitale sociale Euro 33.000,00 i.v.

### Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2022

Signori Soci,

in accompagnamento al bilancio annuale al 31.12.2022 di Marina di Villasimius S.r.l., Vi rendiamo la relazione sulla gestione - i cui importi sono espressi in unità di €, se non diversamente segnalato - articolandola, in paragrafi separatamente evidenziati.

Tale relazione – redatta, ai sensi dell'art. 2428 c.c. – potrebbe accogliere contenuti previsti per la nota integrativa, ex articolo immediatamente antecedente, e viceversa.

L'esercizio chiuso al 31/12/2022 riporta un risultato positivo pari a Euro 624.345 dopo aver scontato un carico fiscale di 419.713.

#### Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Ai sensi dell'art.2428 si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Villasimius (CA) in via degli Oleandri Snc e nella sede amministrativa di Roma in via Tirso 6.

La Società gestisce il porto turistico di Villasimius (CA) in virtù della originaria concessione demaniale marittima n.113/2001 rilasciata dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Capitaneria di Porto di Cagliari.

Il Marina dispone di 842 posti barca fino a 65 metri di lft, con una superficie acquea a reddito di 36.842 m2, spazi a terra per 2.260 m2 e cantiere nautico di 3.300 m2 per imbarcazioni fino a 27 m lft.

Il porto turistico fu realizzato dalla Regione Sardegna all'interno dell'Area Marina Protetta di Capo Carbonara, istituita nel 1998. Si tratta dell'unica struttura portuale in Italia realizzata all'interno di un'area marina protetta, che presuppone il difficile compito, da parte della Società, di contemperare le esigenze di tutela ambientale con quelle di fruizione turistica della stessa Area Marina e del litorale limitrofo. Sin dalla costituzione quindi la gestione è stata caratterizzata da una speciale attenzione verso l'ambiente, sia attraverso un adeguato piano di pulizia dello specchio acqueo, sia attraverso una gestione virtuosa del ciclo dei rifiuti prodotti dalle imbarcazioni, con particolare riguardo a quelli più inquinanti.

Tutti i posti barca del Marina sono forniti di acqua e di energia elettrica. L'impianto per il rifornimento di carburante è aperto tutti i giorni con orario continuato dalle 08.00 alle 20.00. L'area portuale è interamente dotata di copertura WI-FI ed il cantiere nautico presente nel Marina, gestito dalla stessa società concessionaria, offre assistenza e rimessaggio durante tutto l'anno ad imbarcazioni fino a 27 metri di lunghezza.

All'interno dell'area del Marina è inoltre presente un centro servizi che ospita numerose attività commerciali: ristoranti, farmacia, diving center, pescheria, agenzia marittima, bar, gelateria, lavanderia, minimarket, ship chandler, negozi di abbigliamento nautico e sportivo, noleggio auto, scooter e gommoni, gite turistiche in mare. Durante la stagione estiva una navetta assicura i collegamenti con il paese e le più belle spiagge della zona con partenze da e per il porto ogni 20 minuti circa.

Sotto il profilo gestionale, il Marina rappresenta la principale struttura del Sud Sardegna, oggi teatro di alcune regate di alto profilo come il GC 32 un circuito mondiale in cui si sfidano i catamarani di ultima generazione simili ai concorrenti dell'America's Cup, i mondiali di Melges, la Rolex Cup.

Il Marina inoltre ha ottenuto diversi riconoscimenti come il 1° porto italiano in termini ambientali e di sostenibilità, riconosciuto da Legambiente e Touring Club Italiano nell'ambito dell'EXPO 2015 di Milano dopo la valutazione di 136 strutture portuali italiane.

La Società detiene una partecipazione dello 0,10% nella Marina di Forio Srl, con sede a Forio (NA) in Via Marina 50/52. Tale partecipazione era finalizzata a conferire alla neocostituita società le capacità gestionali per la partecipazione alla società di gestione dell'omonimo porto.

Di seguito la composizione dell'attuale compagine societaria:

**Capitale Sociale – Tabella 1**

Socio	Capitale		
	Sottoscritto	versato	incidenza (%)
DANIMAR SRL	2.090	2.090	6,33
TERMAR SRL	1.734	1.734	5,25
COMUNE DI VILLASIMIUS	1.650	1.650	5,00
INVILMAR	1.630	1.630	4,95
MARINEDI SRL	25.896	25.896	78,47
<b>TOTALE</b>	<b>33.000</b>	<b>33.000</b>	<b>100,00</b>

La Marinedi S.r.l. esercita - ai sensi dell'art 2497 del C.C. - l'attività di direzione e coordinamento della Società.

La Società è gestita da un Consiglio di Amministrazione nominato in data 29.3.2022, avente durata fino al 31.12.2023 e composto da:

Renato Marconi      Presidente;  
Antonio Zanda      Vicepresidente;  
Tito Longoni      Amministratore Delegato

È presente un collegio sindacale a cui è affidata – altresì – la revisione legale nominato in data 25.5.2021, avente durata fino al 31.12.2023 e composto da tre membri effettivi e due supplenti nelle persone di:

Andrea Boi      Presidente  
Carlo Conte      Sindaco Effettivo  
Giovanni Villani      Sindaco Effettivo  
Francesco de Petra      Sindaco Supplente  
Michela Campus      Sindaco Supplente

## Andamento della gestione

### Andamento economico generale

Dopo che nel 2021 l'economia italiana era ripartita nonostante la diffusione dei contagi e le restrizioni, il 2022 è stato per l'Italia l'anno di una ripresa più sostenuta, in cui il paese ha finalmente riassorbito l'8,9 per cento di Prodotto Interno Lordo (PIL) perso nel 2020.

Dopo due anni di restrizioni, le attività sono sempre rimaste aperte e l'economia italiana ha continuato a crescere, anche a un ritmo più sostenuto di quello degli altri paesi europei. Il bilancio è complessivamente positivo: il PIL è aumentato e il mercato del lavoro ha avuto un andamento molto più dinamico del passato.

Il 2022 è stato un buon anno anche per il mercato del lavoro. Secondo i dati ISTAT di ottobre, gli ultimi disponibili, gli occupati sono 23,2 milioni, il numero più alto da quando esistono le serie storiche. I disoccupati, ossia chi sta cercando attivamente lavoro, e gli inattivi, ossia chi non ha un lavoro e non lo sta cercando, sono ai minimi storici. Il tasso di disoccupazione è del 7,8 per cento e quello di occupazione al 60,5 per cento, un valore altissimo.

Il mercato del lavoro è stato particolarmente dinamico soprattutto nella prima parte dell'anno e dall'estate la dinamica dell'occupazione si è stabilizzata. Secondo i dati di Banca d'Italia, da gennaio a ottobre nel settore privato (escluso quello agricolo) sono stati creati 350 mila posti di lavoro aggiuntivi tra i dipendenti. La buona notizia è che per la maggior parte si tratta di contratti di lavoro stabili e a tempo indeterminato.

Nel prossimo anno, sotto l'ipotesi favorevole che inizi una fase di decelerazione dei prezzi dei beni energetici, l'andamento favorevole degli investimenti, sostenuti da quelli pubblici legati all'attuazione del PNRR, costituirebbe il principale fattore di traino dell'economia.

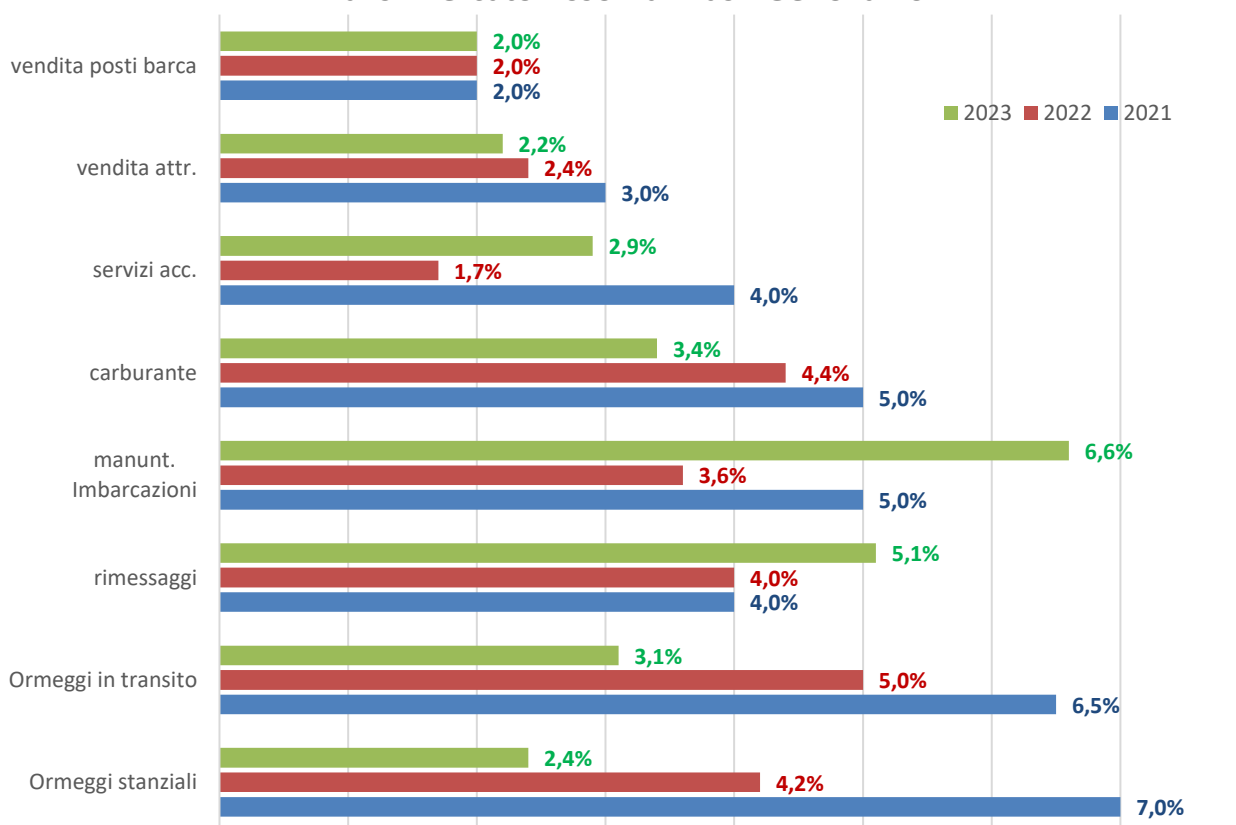
Secondo l'ISTAT, l'economia italiana nel 2023 dovrebbe crescere dello 0,5 per cento - molto meno di questi due anni di rilancio - ma in linea con il ritmo di crescita di prima della pandemia.

### **Sviluppo della domanda e andamento dei mercati in cui opera la società**

Nel mese di ottobre sono stati presentate a Genova, nel corso del Salone Nautico, le stime in merito all'andamento complessivo del mercato della Nautica, che ha visto per il 2021 un robusto balzo del 31% rispetto al 2020, anno in cui la crescita che ormai si protraeva da un quinquennio, era stata frenata dalle limitazioni introdotte per contrastare lo sviluppo della Pandemia. I numeri sull'andamento del settore per il 2022 si mantengono fortemente positivi, con una crescita stimata da Confindustria Nautica attorno al 24%. Particolarmente positivo per la portualità turistica è l'incremento della produzione nautica per il mercato nazionale (+25,8%) che incide direttamente sulla domanda di ormeggio.

Le analisi condotte da Assomarinas, l'associazione dei porti turistici collegata a Confindustria Nautica, confermano questi trend positivi, e mantengono le prospettive di crescita anche per il 2023, nonostante le incertezze collegate all'andamento dell'inflazione ed ai costi energetici in significativo rialzo.

Analisi mercato Assomarinas - Genova 2022



La società ha saputo sfruttare questo contesto di mercato positivo sviluppando tassi di crescita multipli rispetto alle analisi di mercato suesposte registrando un incremento del 35% rispetto al 2021 sui ricavi da ormeggio, costituito da +37% sui contratti di ormeggio stanziali (annuali e stagionali) e +30% sugli ormeggi di breve termine (mensili e giornalieri).

Una performance estremamente positiva dettata, oltre che dai continui investimenti nella qualità dei servizi, nella complessiva riorganizzazione della struttura organizzativa, anche dal sempre maggiore interesse delle coste meridionali della Sardegna rispetto alle più classiche destinazioni del Nord.

### **Comportamento della concorrenza**

Non si sono registrate nel corso dell'esercizio mutazioni significative nel comportamento della concorrenza. In particolare, i processi inflattivi in corso, con riflessi significativi sul prezzo delle fonti energetiche, sono stati assorbiti dall'incremento tariffario operato nel 2022 (aumento medio del 10% rispetto al 2021), cui è seguito un ulteriore incremento sulle tariffe del 2023. I tassi di crescita del mercato della nautica, con particolare riguardo alla domanda domestica di nuove imbarcazioni, hanno determinato infatti un incisivo spostamento dei criteri di scelta del cliente dal prezzo alla qualità, privilegiando strutture di livello come il Marina di Villasimius.

Tale contesto ha consentito al Marina di incrementare la permanenza media delle imbarcazioni, garantendo così una forte base di clientela stanziale che, grazie alle politiche di fidelizzazione, agli investimenti nella qualità della struttura e dei servizi ed ai vantaggi garantiti dall'appartenenza alla Rete Marinedi, manifesta un buon tasso di ritorno garantendo così un'ampia e solida base di ricavi nel medio lungo termine.

Infine, la politica tariffaria, con interventi più incisivi sulle classi di imbarcazioni minori, hanno consentito di aumentare la dimensione media degli ormeggi occupati, contribuendo così ad incrementare il livello della clientela.

### **Andamento della gestione nei settori in cui opera la società**

Il contesto positivo sopra evidenziato ha consentito alla società di superare gli ambiziosi obiettivi stabiliti dal management in occasione dell'approvazione del bilancio 2021, costituiti dal raggiungimento di oltre € 4mln di ricavi da attività caratteristica. Tale obiettivo è stato superato di ca. l'11%, arrivando ai € 4,5 mln.

Particolarmente positivo l'andamento, come detto, dei contratti stanziali che hanno raggiunto il massimo storico dalla costituzione della società. L'incremento rispetto al 2021 è del 37%, del 42% rispetto al 2020, caratterizzato dalla pandemia, e del 36% rispetto al 2019 pre-pandemia.

Per quanto concerne gli ormeggi di breve durata (mensili e transiti) l'incremento rispetto al 2021, ancora caratterizzato dalla situazione critica determinata dallo sviluppo del Covid, è stato del 30%, mentre del 65% rispetto al 2020 in cui i provvedimenti assunti per contenere la pandemia hanno influenzato in maniera pesante la stagione estiva, con particolare riguardo al turismo estero. Ma il segmento degli ormeggi di breve termine ha manifestato segnali di crescita anche rispetto al 2019 (+31%), consentendo alla società di raggiungere e superare i massimi storici che si erano verificati nelle annualità 2015 e 2016.

La ripresa dei flussi nautici ha avuto riflessi anche naturalmente sulla vendita di carburante, su cui ha però influito anche l'incremento del costo della materia prima che ha caratterizzato l'esercizio, cresciuta del 31% rispetto allo scorso esercizio e del 100% rispetto al 2020.

Positivo anche il risultato della gestione del cantiere nautico, considerando che la società ne ha riassunto la gestione diretta solo nel 2021; un incremento significativo del 31% che evidenzia il consolidamento della nuova gestione.

Nel complesso la gestione caratteristica ha raggiunto i 4,5 mln di ricavi complessivi, in aumento del 32% rispetto al 2021 e del 69% rispetto al 2020, proiettando il Marina fra le principali strutture della Sardegna, insieme ai ben più noti scali delle coste settentrionali.

Nel seguente grafico si può verificare il trend di crescita del volume della produzione a partire dal 2016, suddiviso per le seguenti tipologie di ricavi:

Ormeggi LT: sono i contratti di ormeggio di lungo termine, che includono i contratti annuali e stagionali.

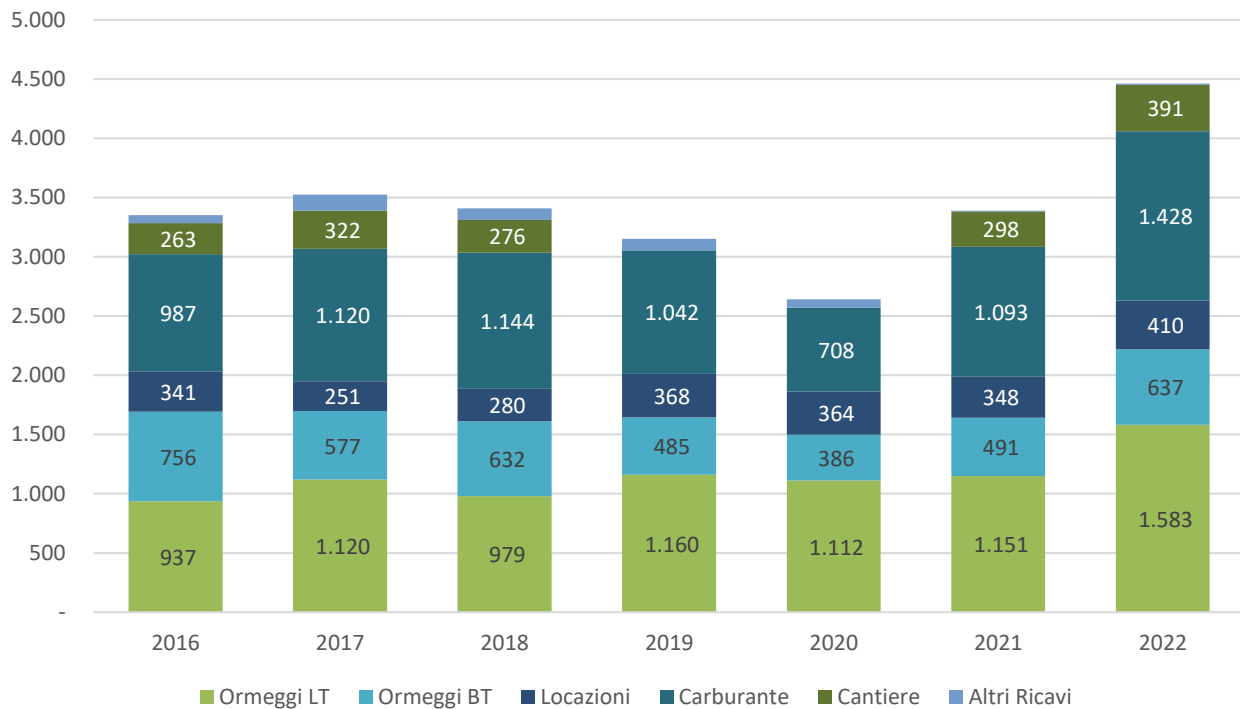
Ormeggi BT: sono i contratti di breve termine, che includono i contratti mensili, i transiti e le soste orarie.

Locazioni: sono i ricavi derivanti dai canoni di locazione degli esercizi commerciali, inclusi i rispettivi consumi, e della gestione dei posti auto.

Cantiere: sono i ricavi derivanti dalla gestione diretta del cantiere nautico, avviata nel 2021 dopo un biennio di affidamento a terzi.

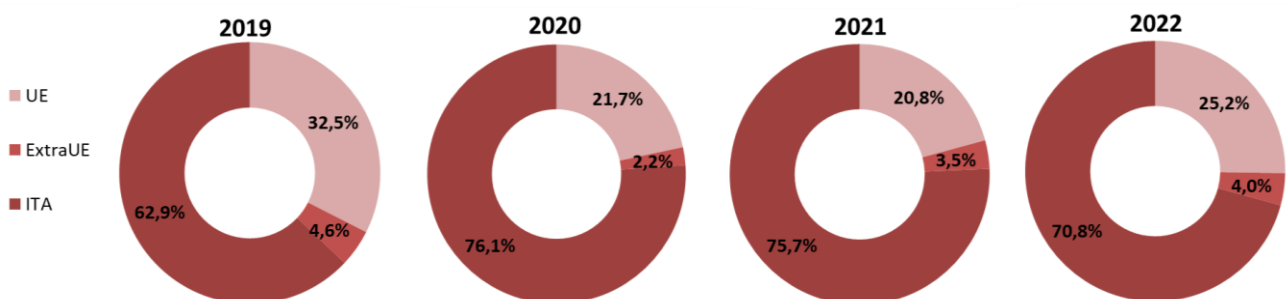
**Carburante:** sono i ricavi derivanti dalla gestione della stazione di carburante, , che garantisce un margine di guadagno attorno al 6% sul venduto.

### Ricavi per Tipologia in €/000



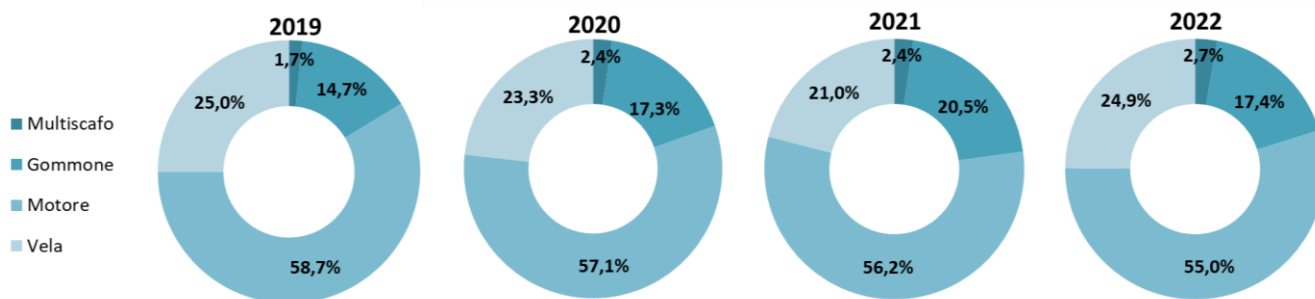
Andando ad analizzare i ricavi derivanti dal *core business* della Società (ricavi da ormeggio), si riporta il dettaglio in base ai principali segmenti della domanda.

Sotto viene riportato in termini percentuali il numero di contratti stipulati nell'anno in base alla provenienza della clientela. Si specifica che la clientela UE si riferisce alla clientela proveniente dal continente europeo, e quindi include ad esempio anche il Regno Unito ed i paesi dell'Est Europa sino al confine dell'Ucraina, della Bielorussia e della Lettonia. Viene riportato il confronto con il 2019 per poter comparare con il periodo ante pandemia.



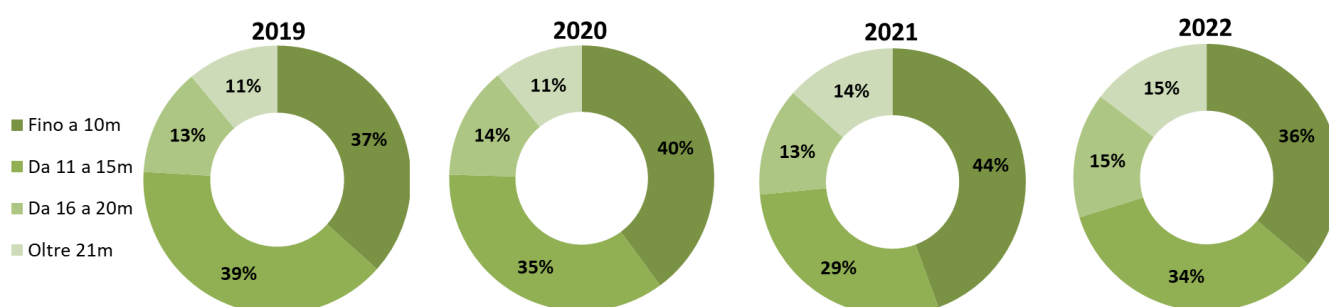
L'incremento in termini assoluti ha riguardato tutti i segmenti, ma è stato particolarmente evidente sulla clientela UE (+38%) che sta progressivamente ritornando ai livelli ante pandemia. Il Marina presenta sempre dei livelli di clientela estera ben superiori rispetto alla media di mercato che si attesta sul 10%.

Nel seguente prospetto la segmentazione dei ricavi in percentuale in base alla tipologia di imbarcazione.



Non si segnalano in termini percentuali variazioni significative rispetto agli anni precedenti. Il 2022 evidenzia una robusta ripresa del segmento vela, che in termini assoluti ha raddoppiato l'importo del 2021 grazie ad un incremento del 18% delle presenze. Significativa anche la crescita dei ricavi da imbarcazioni a motore (+70% rispetto al 2021), determinata da un mix fra incremento della permanenza media, incremento tariffario e incremento dei contratti.

Nel seguente prospetto, la composizione dei ricavi in base alla lunghezza dell'imbarcazione.



In termini di composizione percentuale, si evidenzia il ritorno ai livelli antecedenti alla pandemia, con un più marcato peso dei segmenti alto e medio alto. In termini assoluti la crescita ha riguardato tutti i segmenti, con tassi di crescita fra il 90 ed il 100%, mentre il segmento basso (inferiore a 10m) ha subito un incremento limitato al 43%.

Fra i fatti di rilievo dell'esercizio si evidenzia il definitivo superamento delle problematiche relative al canone demaniale, che hanno caratterizzato gli ultimi esercizi. Con due note pervenute nel corso del 2022 dalla Regione, inviate per conoscenza all'Agenzia del Demanio, a seguito dei controlli sui versamenti effettuati nel corso degli anni, sono stati riconosciuti gli importi versati dalla società in eccesso, consentendo così di compensare le annualità 2021 e 2022. Tale riconoscimento ha comportato l'appostazione di sopravvenienze attive per l'esercizio in esame di € 502.941 relativi ai canoni 2016-2020. Il debito residuo per canoni demaniali si riferisce quindi alle annualità 2010-2012 per le quali è stata presentata istanza di rateazione in corso di regolare pagamento.

La Regione inoltre sta effettuando ulteriori verifiche per determinare l'ulteriore credito residuo della Società che sarà oggetto di adeguata contabilizzazione nel bilancio 2023.

### Sintesi del bilancio (dati in Euro)

In tabella sono riportati i principali dati di bilancio relativi al periodo 2016-2022 che saranno oggetto di separata analisi nei successivi paragrafi della presente relazione:

**Tabella 2 – Principali dati di bilancio**

Marina di Villasimius S.r.l.	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.450.208	3.380.648	2.620.830	3.135.231	3.407.987	3.478.933	3.248.134
EBITDA o MOL (Margine operativo lordo)	1.130.341	750.736	114.999	-1.516.002	312.396	437.344	565.732
EBIT (Reddito operativo)	865.920	412.290	63.366		233.211	378.858	
Utile (perdita) dell'esercizio	624.345	298.223	79.588	-516.730	93.103	210.044	281.160
Attività fisse	1.191.015	1.772.787	1.614.344	959.737	714.834	700.610	1.733.469
Patrimonio netto complessivo	753.106	420.385	122.163	-133.389	133.341	250.282	321.397
P.F.N. Posizione finanziaria netta	813.740	488.701	166.276	121.315	17.234	51.675	37.090

**Principali dati economici**

Il conto economico riclassificato della Società – che evidenzia il netto miglioramento di tutti i principali parametri economici - confrontato con quello dell'esercizio precedente è riportato nella tabella che segue:

**Tabella 3 – Conto Economico riclassificato**

Marina di Villasimius S.r.l.	2022	2021	Variazione
Ricavi Tipici	4.450.208	3.380.648	1.069.560
Costi operativi	-3.319.867	-2.629.912	-689.955
<b>EBITDA</b>	<b>1.130.341</b>	<b>750.736</b>	<b>379.605</b>
EBITDA (%)	25,40%	22,21%	35,49%
Ammortamenti ed accantonamenti	-264.421	-338.446	74.025
<b>EBIT</b>	<b>865.920</b>	<b>412.290</b>	<b>453.630</b>
EBIT (%)	19,46%	12,20%	42,41%
Risultato della gestione straordinaria	231.055	59.037	172.018
Risultato gestione finanziaria e partecipazioni	-52.917	-29.038	-23.879
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>1.044.058</b>	<b>442.289</b>	<b>601.769</b>
Imposte	-419.713	-144.066	-275.647
<b>Risultato d'esercizio</b>	<b>624.345</b>	<b>298.223</b>	<b>326.122</b>

I **ricavi tipici** realizzati nel periodo analizzato sono in notevole crescita e registrano un incremento di 1.069.560 a doppia cifra (+31,64%) se confrontati a quelli del 2021 quando comunque avevano evidenziato un altrettanto notevole ascesa di 759.818 a doppia cifra (+28,99%) se confrontati a quelli del 2020, garantendo la continuazione della crescita – arrestatasi in parte solo nel 2020 - per effetto della Pandemia da Covid-19 oltre che per le note vicende legate al concordato.

L'**Ebitda (Margine Operativo Lordo)** pari a 1.130.341 (25,40% dei ricavi tipici), ha registrato un notevole incremento di 379.605 rispetto al già eccellente risultato di 750.736 (22,21% dei ricavi tipici) conseguito nel 2021.

Anche l'**EBIT (Margine Operativo Netto)** con 865.920 (19,46% dei ricavi tipici) registra un incremento da record di 453.630 ed è in significativa ascesa rispetto al dato consuntivato nel 2021 per 412.290, sebbene sconti il peso di ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni di crediti operate nel periodo per 264.421 sostanzialmente in linea rispetto a quelli rilevati nel 2021.

Il **risultato della gestione straordinaria** è stato positivo per 231.055.

La **gestione finanziaria** presenta un risultato negativo di (52.917) ascrivibile agli oneri finanziari di periodo.

Anche il **risultato d'esercizio** con 629.345 è di conseguenza in netto incremento di 326.122 rispetto a quello consuntivato nel 2021, malgrado sconti un carico fiscale praticamente triplicato di 419.713.

Con grande soddisfazione del vertice aziendale – come peraltro già avvenuto, nel bilancio 2021 - non si è reso necessario avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2022 prevista dall'art.60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla Legge 126/2020), come modificato dalla Legge 25/2022, di conversione del Decreto Legge 27 gennaio 2022 n.4, che ha esteso tale facoltà agli esercizi in corso al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2022.

Pertanto, nell'esercizio corrente, gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali sono determinati e imputati a conto economico secondo le regole ordinarie di calcolo ed imputazione.

A migliore descrizione della situazione reddituale della Società si riportano nella tabella sottostante i principali indici di redditività:

**Tabella 4 – Indici di Redditività**

Marina di Villasimius S.r.l.	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Return On Equity (R.O.E.)	82,90	70,94	65,15	-387,39	69,82	83,92	87,48
Return On Sales (R.O.S.)	10,01	12,2	2,42	-15,18	6,84	10,89	12,99

### Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della Società confrontato con quello dell'esercizio precedente è rappresentato nella tabella che segue:

**Tabella 5 – Situazione patrimoniale riclassificata**

<b>Marina di Villasimius s.r.l.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Variazione</b>
Immobilizzazioni immateriali nette	461.675	433.466	28.209
Immobilizzazioni materiali nette	29.280	6.992	22.288
Partecipazioni, Immobilizzazioni finanziarie e crediti m/l termine	700.060	1.332.329	-632.269
<b>Capitale Immobilizzato</b>	<b>1.191.015</b>	<b>1.772.787</b>	<b>-581.772</b>
Rimanenze di magazzino	27.014	22.551	4.463
Crediti verso i clienti	1.266.067	695.479	570.588
Altri crediti	306.173	422.946	-116.773
Ratei e risconti attivi	84.156	78.466	5.690
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>1.683.410</b>	<b>1.219.442</b>	<b>463.968</b>
Debiti verso i fornitori	151.831	187.037	-35.206
Acconti	1.200	3.102	-1.902
Debiti tributari e previdenziali	363.818	412.640	-48.822
Altri debiti	83.219	20.511	62.708
Ratei e risconti passivi	801.639	333.538	468.101
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>1.401.707</b>	<b>956.828</b>	<b>444.879</b>
<b>Capitale Circolante Netto (CCN)</b>	<b>281.703</b>	<b>262.614</b>	<b>19.089</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	324.264	299.458	24.806
Debiti tributari oltre (12 mesi)		29.000	-29.000
Altre passività a medio e lungo termine	1.209.088	1.775.259	-566.171
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>1.533.352</b>	<b>2.103.717</b>	<b>-570.365</b>
<b>Capitale Investito</b>	<b>-60.634</b>	<b>-68.316</b>	<b>7.682</b>
<i>Patrimonio netto</i>	<i>-753.106</i>	<i>-420.385</i>	<i>-332.721</i>
<i>Posizione finanziaria netta a mlt</i>	<i>70.968</i>	<i>70.968</i>	<i>-</i>
<i>Posizione finanziaria netta a breve termine</i>	<i>742.772</i>	<i>417.733</i>	<i>325.039</i>
<b>Mezzi propri ed indebitamento finanziario netto</b>	<b>60.634</b>	<b>68.316</b>	<b>-7.682</b>

Il **capitale investito netto** 2022 ammonta a (60.634) sostanzialmente in linea rispetto al 2021.

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge – rispetto al 2021 - una maggiore solidità patrimoniale della Società (ossia la sua capacità di mantenere l'equilibrio nel medio-lungo termine).

Di rilievo è anche la consistenza raggiunta dal patrimonio netto pari a 753.106, in incremento di 325.039 rispetto all'esercizio 2021.

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della Società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia (i) alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che (ii) alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti a decorrere dal 2016, evidente è il progressivo e netto miglioramento.

**Tabella 6 – Indici di solidità patrimoniale**

Marina di Villasimius S.r.l.	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Margine struttura primario	-508.877	-1.423.370	-1.492.181	-1.093.126	-581.493	-450.328	-1.412.072
Margine struttura secondario	10.124.475	680.346	623.897	456.316	-336.044	-215.011	-1.394.511
Quoziente struttura primario	0,60	0,23	0,08	-0,14	0,19	0,36	0,19
Quoziente struttura secondario	1,81	1,37	1,39	1,48	0,53	0,69	0,2

## Principali dati finanziari

Nella tabella che segue è riportata la P.F.N. (Posizione Finanziaria Netta) al 31.12.2022 confrontata con quella dell'esercizio precedente:

**Tabella 7 – Posizione Finanziaria Netta**

Marina di Villasimius S.r.l.	31.12.2022	31.12.2021	Variazione
Disponibilità bancarie	734.575	400.284	334.291
Denaro e valori in cassa	8.197	18.978	-10.781
Debiti finanziari a breve termine	-	-1.529	1.529
<b>P.F.N. a breve termine</b>	<b>742.772</b>	<b>417.733</b>	<b>325.039</b>
Crediti finanziari a m/l termine	70.968	70.968	-
<b>P.F.N a medio lungo termine</b>	<b>70.968</b>	<b>70.968</b>	<b>-</b>
<b>P.F.N. complessiva</b>	<b>813.740</b>	<b>488.701</b>	<b>325.039</b>

Il miglioramento della P.F.N. rispetto al 2021 è interamente riconducibile all'incremento dei flussi di cassa legati alla gestione operativa.

A migliore descrizione della situazione finanziaria – in continuo miglioramento - si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti a decorrere dal 2016.

**Tabella 8 – Indici di liquidità**

Marina di Villasimius S.r.l.	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Liquidità primaria	1,71	1,88	1,28	0,95	0,39	0,58	1,01
Liquidità secondaria	1,73	1,21	1,19	0,92	0,36	0,53	0,87
Leverage o indice di indebitamento	1,60	8,28	28	-25,84	27,96	12,67	7,21

E' evidente come gli indici di liquidità primaria e secondaria sono ormai stabilmente sopra la tranquillizzate unità.

Netta è anche la progressiva riduzione dell'indebitamento.

## Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti l'ambiente e al personale.

### **Personale**

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati incidenti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola, né si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la Società è stata dichiarata definitivamente responsabile, né vi sono cause in corso in tal senso. Preme evidenziare che non si sono registrati casi di contagio COVID all'interno della struttura.

Gli interventi atti a migliorare i profili di sicurezza della struttura, sia a beneficio del personale che della clientela, sono proseguiti anche nel corso dell'anno.

Per quanto concerne il 2022, in previsione di una ripresa del traffico marittimo nel periodo estivo poi in effetti verificatosi, la Società ha fatto nuovamente ricorso a personale stagionale come negli anni precedenti lo scoppio della pandemia.

### **Ambiente**

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la Società è stata dichiarata colpevole in via definitiva.

Nel corso dell'esercizio alla nostra Società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

### **Investimenti**

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

<b>Immobilizzazioni</b>	<b>Acquisizioni dell'esercizio</b>
Terreni e fabbricati	
Impianti e macchinari	24.982
Attrezzature industriali e commerciali	
Altri beni	2.350

### **Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle**

Nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti i seguenti rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle:

<b>Società</b>	<b>Altri servizi</b>	<b>Servizi infragruppo</b>	<b>Debiti comm.li</b>
Marinedi Srl	22.773	86.500	5.850

Tali rapporti, che non comprendono operazioni atipiche e/o inusuali, sono regolati da normali condizioni di mercato.

### **Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile**

Ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Più precisamente, gli obiettivi della direzione aziendale, le politiche e i criteri utilizzati per misurare, monitorare e controllare i rischi finanziari legati al business aziendale.

Di seguito sono fornite, poi, una serie di informazioni quantitative volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa.

### **Rischio di credito**

Si deve ritenere che le attività finanziarie della Società abbiano una buona qualità creditizia.

L'ammontare delle attività ritenute di dubbia recuperabilità è stata oggetto di adeguate valutazioni con riflessi

complessivi sul bilancio d'esercizio tra gli incrementi del fondo rischi su crediti e svalutazioni definitive pari al, 31.12.2022, a 626.182.

I crediti verso i clienti non sono assistiti da particolari garanzie, non in uso nel mercato di riferimento.

Tuttavia l'asset costituito dalle rispettive imbarcazioni costituisce una garanzia collaterale il più delle volte più che sufficiente a garantire l'ammontare dell'esposizione creditizia verso il singolo cliente.

### **Rischio di liquidità**

Le principali scadenze riguardano:

- le residue rateazioni in corso riferite agli avvisi bonari per residui 92.054 ed alle cartelle con l'Agenzia della Riscossione per rimanenti 15.674, che risultano in buona parte saldati in anticipo nei primi mesi del 2023;
- i canoni demaniali, il cui debito si riferisce alle pregresse annualità dal 2010 al 2012 per le quali è stata presentata istanza di rateazione in 72 rate che ad oggi è in corso di regolare pagamento. Relativamente – invece – al periodo 2007-2020, a seguito dell'entrata in vigore del DL 104/2020, la Società ha presentato – già nello scorso 2021 - istanza di definizione delle somme dovute, secondo quanto previsto dall'art. 100 comma 7 del suddetto decreto. Il riconteggio degli importi da parte della Regione Sardegna ha determinato un credito a favore della Società che è stato utilizzato in parte per azzerare completamente i canoni complessivamente dovuti riferiti alle annualità dal 2016 al 2020 e per la parte residua per assolvere il debito riferito ai canoni 2021 e 2022 pari a rispettivi 122.546 e 133.609.

### **Rischio di mercato**

Anche per effetto dei risultati positivi della gestione, non si segnalano rischi di mercato dai quali possano derivare effetti negativi sulla gestione, né sul fronte dei prezzi concorrenti, né sul fronte dei tassi di interesse, che si stimano stabili – o in leggera crescita - nel breve periodo.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Il corrente anno 2023 si caratterizzerà come un anno di consolidamento degli straordinari progressi ottenuti nell'ultimo biennio. Proseguiranno gli investimenti tesi a garantire un costante e continuo miglioramento della qualità del servizio, con l'obiettivo di elevare ulteriormente il livello qualitativo della clientela e fidelizzare la clientela stanziale acquisita.

Il contesto di mercato continua a mantenere segnali positivi, come evidenziato dalle stime Assomarinas riportate nel paragrafo iniziale, che la società ha già dimostrato di saper adeguatamente sfruttare con tassi di crescita ben più ampi della media di mercato. E' inoltre ragionevole stimare che proseguirà nei prossimi anni l'incremento dei flussi nautici verso le coste meridionali della Sardegna, ancora meno inflazionate rispetto alle ben più note coste settentrionali, ma che presentano attrattive naturali altrettanto affascinanti, accompagnate da un continuo miglioramento della qualità dei servizi e delle strutture.

Alcune piccole ombre di incertezza sono determinate dagli effetti a lungo termine dei processi inflattivi registrati nell'ultimo biennio, che hanno in parte corroso i risparmi della popolazione ed inciso sulla domanda di beni di consumo. In particolare, l'incremento del prezzo del carburante, a seguito della cancellazione dei provvedimenti governativi tesi a calmarne gli aumenti, potrebbe influenzare negativamente la disponibilità di spesa del diportista, con effetti sulla movimentazione di imbarcazioni in alta stagione.

In ogni caso per l'anno 2023 si prospetta una ulteriore crescita dei ricavi, sebbene più contenuta, in parte dovuta all'incremento tariffario, in parte ad un incremento di presenze, con particolare riguardo al turismo estero, e di lunghezza media delle imbarcazioni. L'obiettivo del management, statuito nel Budget 2023 in corso di approvazione, è quello di raggiungere l'importo di oltre € 5 mln di ricavi caratteristici, al netto quindi delle sopravvenienze attive che determinano il valore della produzione. Tale obiettivo è ritenuto assolutamente raggiungibile, anche considerando la consistente quota di ricavi da ormeggi di competenza del 2023 determinata dai contratti stipulati nel 2022, e rappresentata dalla consistente crescita dei risconti passivi.

Sotto il profilo dei costi, non si stimano particolari effetti negativi derivanti dai processi inflattivi in corso, in parte

perché assorbiti dall'incremento tariffario, ed in parte in quanto l'andamento di inizio anno registra una contrazione dei costi energetici.

La gestione finanziaria potrà beneficiare del netto miglioramento del capitale circolante registrato nel 2022, liberando così ulteriori risorse per garantire agli azionisti un ulteriore miglioramento dei tassi di rendimento dell'investimento.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Presidente del Consiglio di amministrazione  
Renato Marconi

