

**ENTE AUTONOMO FIERA DEL LEVANTE**

Sede in LUNGOMARE STARITA -70132 BARI (BA) Capitale sociale Euro 3.429.179,29 I.V.

**Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2023**

Signori Soci,

l'esercizio chiuso al 31/12/2023 riporta un risultato positivo pari a Euro 591.165, dopo aver contabilizzato le imposte nette di esercizio per complessivi Euro 52.780

Il risultato della gestione deriva dall'attività di gestione immobiliare del quartiere fieristico, in parte destinato alla locazione ed in parte, sin dal 2018, oggetto di concessione alla Nuova Fiera del Levante S.r.l. che si occupa dello svolgimento dell'attività espositiva e congressuale, in precedenza svolta dal nostro Ente.

Le voci di ricavo del bilancio 2023 sono costituite da canoni di locazione, canoni di concessione, servizi e riaddebito costi di forniture tecniche nonché dai corrispettivi per la concessione in uso temporaneo dei padiglioni già oggetto di requisizione destinati al cosiddetto Ospedale Covid ed all'hub vaccinale.

Degna di menzione, con riferimento ai ricavi 2023, è l'avvenuta riconsegna in data 06/06/2024 da parte della Regione Puglia a Ente Fiera del Levante e, per essa, a Nuova Fiera del Levante, dei padiglioni (già oggetto di requisizione per la realizzazione dell'ospedale Covid) concessi temporaneamente in uso alla prima con scrittura privata del 19.4.2022, per il periodo dal 1.4.2022 al 31.12.2022.

Detta riconsegna è avvenuta previa stipula di un accordo con Regione Puglia e NFDL sui seguenti principali punti:

- determinazione del corrispettivo mensile da occupazione (di cui il 50% di spettanza di Nuova Fiera del Levante) per il periodo 1.1.2023-31.08.2023 in misura pari a quella della requisizione e della concessione in uso;
- la impossibilità per la Regione Puglia di chiedere e pretendere compensazioni tra il valore delle migliorie e dei lavori eseguiti nei padiglioni e il corrispettivo della concessione in uso, possibilità questa espressamente prevista nella deliberazione di G.R. n. 1989 del 27.12.2022 ma definitivamente rimossa con il verbale di riconsegna dei padiglioni, approvato dalla Giunta Regionale;
- la cessazione, dal giorno 1° settembre 2023, di qualsiasi onere economico, comprese utenze e consumi, a carico della Regione riconducibile all'occupazione del compendio immobiliare oggetto di concessione in uso temporanea, coincidente con il momento nel quale è emersa, a seguito degli incontri e dei sopralluoghi all'esito dei quali sono state avviate le interlocuzioni finalizzate alla definizione delle modalità di riconsegna dei padiglioni, la disponibilità dichiarata dalla Regione Puglia di riconsegnare i padiglioni 7, 10, 17 (hall di via Verdi) oltre al piazzale 15 (confinante con la hall), liberi e sgomberi da persone e cose;
- l'assunzione delle spese per utenze e consumi a carico della Regione Puglia a far data dalla sottoscrizione del verbale (per i padiglioni 7, 10, 17 -hall di via Verdi- oltre al piazzale 15 -confinante con la hall) e dalla comunicazione dei lavori da eseguirsi per i restanti padiglioni;
- la tempistica per le comunicazioni di NFDL relative ai lavori di ripristino che la Regione Puglia dovrà eventualmente eseguire nei padiglioni 9, 11, 13 (galleria di collegamento tra 11 e 18) e 18, e i tempi di esecuzione degli interventi stessi sia nei padiglioni predetti che in quelli 7, 10, 17 (hall di via Verdi) oltre al piazzale 15 (confinante con la hall).

Del pari significativa per la stabilità dei ricavi di esercizio 2023 da locazione immobili è l'avvenuta definizione di un accordo integrativo dei contratti di locazione in essere (contratto di locazione rep. n. 015191 del 6.9.2013, contratto di locazione rep. n. 020790 del 14.6.2018 e relativo Addendum rep. n. 23520 del 27.11.2020) con Regione Puglia, con cui sono stati risolti alcuni dubbi applicativi ed interpretativi sorti in relazione ai menzionati contratti di locazione e all'Addendum del 2020, compresa l'opportunità di evitare l'insorgere di un contenzioso.

In particolare, con detto accordo integrativo, in corso di formalizzazione, fermo restando il canone annuale pattuito, è stato previsto: (i) un prolungamento della durata del contratto di locazione del 14.6.2018 e relativo



Addendum del 27.11.2020 dal 21/5/2038 al 21/5/2041, al fine di consentire alla Regione Puglia un ristoro dei maggiori oneri fino ad oggi sostenuti per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e riqualificazione degli immobili oggetto di locazione; (ii) la definizione transattiva del ristoro dei costi sostenuti fino a tutto il 31.12.2023 da EFDL a causa della mancata erogazione dei servizi da parte della Regione dei servizi aggiuntivi di cui all'art. 5 dell'Addendum del 2020 e la previsione, a decorrere dal 1° gennaio 2024, che i costi per servizi comuni (vigilanza, guardiana, assicurativi, di illuminazione dei viali e di funzionamento della fontana monumentale, di pulizia delle aree comuni e di manutenzione del verde, di manutenzione degli impianti comuni, di bitumazione dei viali, ...) continueranno ad essere sostenuti dall'Ente Fiera e saranno addebitati dall'Ente Fiera alla Regione Puglia in ragione delle superfici coperte e scoperte contrattualmente locate e/o concesse in comodato, con riferimento a tutti contratti di locazione e comodato di immobili in essere tra le parti.

Sempre con riferimento al riaddebito dei costi indivisi per utenze e per servizi comuni è stata, poi, definita con NFDL la quantificazione di detti costi per il periodo 2021-2023, concordando interpretazione e criteri di ripartizione a regime dei costi di che trattasi, in coerenza con le previsioni del contratto di concessione e dell'art. 19 del relativo Allegato Tecnico.

Tra i contratti di locazione produttivi di nuovi ricavi per l'Ente, invece, occorre annoverare quello con Deloitte Next Hub S.r.l. società benefit, che, come è noto, ha preso in locazione i padiglioni precedentemente concessi in locazione ad Eataly e sui quali ha realizzato importanti lavori di ristrutturazione e rifunionalizzazione.

Le voci di costo attengono alla gestione immobiliare del quartiere fieristico. Tra le più significative le quote di ammortamento degli immobili, i costi di energia elettrica e di acqua, i costi di vigilanza e manutenzione, oltre al costo del personale.

Si precisa che nell'anno 2024 è stato rinnovato il Consiglio di Amministrazione, per cui si è proceduto alla comunicazione presso il Registro delle Imprese in data 04.03.2024, per :

- Presidente Simonetta Lorusso nominata il 01.02.2024
- Vice Presidente Dr. Nicola Notarnicola nominato il 08.02.2024
- Consigliere Ing. Vito Barile nominato il 08.02.2024
- Consigliere Dr. Vito D'Ingeo nominato il 20.02.2024
- Consiglieria Dr.ssa Angela Albergo nominata il 08.02.2024

Successivamente, a seguito delle dimissioni il 26.04.2024 della Dr.ssa Albergo, è stato nominato il Consigliere Dr. Giuseppe Massimo Lupis in data 13.06.2024 per cui è stata data comunicazione al Registro delle Imprese il 11.07.2024

### Andamento della gestione

Al fine di fornire un'idea complessiva dell'andamento della gestione, nella tabella che segue, sono indicati, in sintesi, i valori di Bilancio degli ultimi due esercizi.

### Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2023	31/12/2022
Ricavi	5.476.891	8.161.730
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	1.830.043	2.289.718
Reddito operativo (Ebit)	563.605	694.598
Utile (perdita) d'esercizio	591.165	580.216
Attività fisse	46.971.779	49.286.331
Patrimonio netto complessivo	13.297.827	12.706.661
Posizione finanziaria netta	472.725	62.742

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi due esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	31/12/2023	31/12/2022
valore della produzione	5.476.891	8.161.730
margine operativo lordo	1.830.043	2.289.718
Risultato prima delle imposte	538.385	598.911

### Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Ricavi netti	4.506.782	7.137.065	(2.630.283)
Costi esterni	2.300.242	4.412.614	(2.112.372)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>2.206.540</b>	<b>2.724.451</b>	<b>(517.911)</b>
Costo del lavoro	376.497	434.733	(58.236)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>1.830.043</b>	<b>2.289.718</b>	<b>(459.675)</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	2.236.546	2.619.785	(383.239)
Contributi in c/impianti	970.108	1.024.665	(54.557)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>563.604</b>	<b>694.598</b>	<b>(130.994)</b>
Proventi non caratteristici	-	-	-
Proventi e oneri finanziari	(25.220)	(95.688)	70.468
<b>Risultato Ordinario</b>	<b>538.384</b>	<b>598.910</b>	<b>(60.526)</b>
Rivalutazioni e svalutazioni			
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>538.384</b>	<b>598.911</b>	<b>(60.526)</b>
Imposte sul reddito	52.780	(18.695)	71.475
<b>Risultato netto</b>	<b>591.165</b>	<b>580.216</b>	<b>10.949</b>

Si ricorda, inoltre, che all'interno dei costi di produzione sono significative le quote di ammortamento, pari ad €. 2.044.566

### Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	2.936	6.146	(3.210)
Immobilizzazioni materiali nette	46.957.530	48.691.717	(1.734.187)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	139.680	119.414	20.266
<b>A) Capitale immobilizzato</b>	<b>47.100.146</b>	<b>48.817.277</b>	<b>(1.717.131)</b>
Rimanenze di magazzino	8.040	7.710	330
Crediti verso Clienti	2.842.244	2.851.461	(9.217)
Altri crediti	502.693	279.783	222.910
Ratei e risconti attivi	81.419	125.793	(44.374)
<b>B) Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>3.434.396</b>	<b>3.264.747</b>	<b>169.649</b>
Debiti verso fornitori	1.810.424	2.038.641	(228.217)



Debiti tributari e previdenziali	447.932	497.133	(49.201)
Altri debiti	2.180.447	2.237.008	(56.561)
Ratei e risconti passivi	28.563.760	29.458.205	(894.445)
<b>C) Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>33.002.563</b>	<b>34.230.987</b>	<b>(1.228.424)</b>
<b>D) (B-C) Capitale d'esercizio netto</b>	<b>(29.568.167)</b>	<b>(30.966.240)</b>	<b>(1.398.073)</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	146.926	144.593	2.333
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)	899.280	1.198.357	(299.077)
Altre passività a medio e lungo termine	5.642.142	6.114.167	(472.025)
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>6.688.348</b>	<b>7.457.117</b>	<b>(768.769)</b>
<b>E) Capitale investito</b>	<b>10.843.631</b>	<b>10.393.920</b>	<b>449.711</b>
Patrimonio netto	(13.297.827)	(12.706.662)	(591.165)
Posizione finanziaria netta a breve termine	2.451.196	2.312.742	138.454
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(10.846.631)</b>	<b>(10.393.920)</b>	<b>452.711</b>

Per quanto riguarda la posizione debitoria va segnalato che essa include contributi ricevuti dalla Regione Puglia per effetto degli accordi di programma quadro inerenti gli investimenti tutt'ora in corso di realizzazione. Tali contributi, ora riclassificati tra gli Altri debiti, una volta completati e collaudati gli interventi infrastrutturali saranno, di volta in volta, considerati come contropartita finanziaria degli investimenti.

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che alla composizione delle fonti di finanziamento.

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Margine primario di struttura	(33.802.319)	(36.110.615)
Quoziente primario di struttura	0,28	0,26
Margine secondario di struttura	(27.113.971)	(28.653.498)
Quoziente secondario di struttura	0,42	0,41

### Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2023, era la seguente (in Euro):

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>Variazione</b>
Depositi bancari	2.451.196	2.312.742	138.454
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>2.451.196</b>	<b>2.312.742</b>	<b>138.454</b>

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)

#### Debiti finanziari a breve termine

<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>2.451.196</b>	<b>2.312.742</b>	<b>138.454</b>
Debiti verso banche (oltre l'esercizio	1.978.471	2.250.000	(271.529)

successivo)			
<b>Debiti Finanziari a medio e lungo termine</b>	<b>(1.978.471)</b>	<b>(2.250.000)</b>	<b>(271.529)</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>472.725</b>	<b>62.742</b>	<b>409.983</b>

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Nel corso dell'anno 2024, come già detto, sono stati perfezionati importanti accordi con Regione Puglia e Nuova Fiera del Levante che hanno dato stabilità a rilevanti voci di ricavo e di credito.

La gestione del 2024, quindi, pur priva di componenti straordinarie di reddito quali le indennità di occupazione dei padiglioni ex Covid già oggetto di requisizione, dovrebbe confermare delle evidenze apprezzabilmente positive, con un sensibile miglioramento della posizione finanziaria.

### **Destinazione del risultato di esercizio**

L'esercizio chiuso al 31/12/2023 riporta un utile di €. 591.165 che si propone di destinare a parziale copertura delle perdite pregresse.

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

**La Presidente del Consiglio di Amministrazione**

**Lorusso Simonetta**

