

VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE del 28.01.2026

Il giorno 28 del mese di gennaio 2026 alle ore 10.00 presso la Sala Angeletti del Palazzo del Turismo al Lido di Jesolo (VE) in piazza Brescia n. 11, sono presenti i Sigg.ri: BALDO Eleonora, Presidente della Società, il Vice Presidente CONTARINI Pierfrancesco e i consiglieri BONALBERTI Francesca (in collegamento da remoto), CATTELAN Alessandro, FREGONESE Giovanni, RIZZANTE Matteo, PASINI Lorenzo, TAGLIAPIETRA Roberto e ZENNARO Daniela.

Sono presenti il Presidente del Collegio Sindacale PELOSIN Franco e i sindaci effettivi FAVRETTO Fabio e GONELLA Anika.

Partecipa alla riunione, su invito del Presidente, il Direttore Generale della Società DAVANZO Claudia, il consulente della Società in materia commercialistica dott. GIAMBRUNO Gabriele e l'addetto agli Affari Societari della Società FURLAN Laura.

Presiede la riunione il Presidente BALDO Eleonora.

Funge da Segretario della seduta, per unanime designazione dei presenti, il Direttore Generale della Società DAVANZO Claudia.

Il Presidente ricorda che la presente riunione è stata convocata con carattere di urgenza mediante lettera inviata attraverso Posta Elettronica del 22 gennaio 2026 in cui sono state precisate le modalità tecniche di partecipazione, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

- 1) *omissis*;
- 2) *omissis*;
- 3) Aumento di capitale sociale con sacrificio del diritto di opzione: delibere inerenti e conseguenti;

4) *omissis*;

5) *omissis*.

Il Presidente, constatata la valida costituzione dell'adunanza, dichiara aperta la seduta.

- *Omissis*-

3) Aumento di capitale sociale con sacrificio del diritto di opzione: delibere inerenti e conseguenti;

Il Presidente passa a trattare il 3° punto all'ordine del giorno e premette che la materia è regolata dall'art. 2441 del codice civile, che, in sintesi, così dispone:

“Il diritto di opzione non spetta per le azioni di nuova emissione che, secondo la deliberazione di aumento del capitale, devono essere liberate mediante conferimenti in natura. Le ragioni dell'esclusione o della limitazione nonché i criteri adottati per la determinazione del prezzo di emissione devono risultare da apposita relazione degli amministratori, depositata presso la sede sociale e pubblicata nel sito internet della società entro il termine della convocazione dell'assemblea, salvo quanto previsto dalle leggi speciali. Le proposte di aumento di capitale sociale con esclusione o limitazione del diritto di opzione, ai sensi del primo periodo del quarto comma o del quinto comma del presente articolo, devono essere illustrate dagli amministratori con apposita relazione, dalla quale devono risultare le ragioni dell'esclusione o della limitazione, ovvero, qualora l'esclusione derivi da un conferimento in natura, le ragioni di questo e in ogni caso i criteri adottati per la determinazione del prezzo di emissione. La relazione deve essere comunicata dagli amministratori al collegio sindacale o al consiglio di sorveglianza e al soggetto incaricato della revisione legale dei conti almeno trenta giorni prima di quello fissato per l'assemblea. Entro quindici giorni il

collegio sindacale deve esprimere il proprio parere sulla congruità del prezzo di emissione delle azioni. Il parere del collegio sindacale e, nell'ipotesi prevista dal quarto comma, la relazione giurata dell'esperto designato dal Tribunale ovvero la documentazione indicata dall'articolo 2343 ter, terzo comma, devono restare depositati nella sede della Società durante i quindici giorni che precedono l'assemblea e finché questa non abbia deliberato; i Soci possono prenderne visione. La deliberazione determina il prezzo di emissione delle azioni in base al valore del patrimonio netto.”.

A tale proposito, il Presidente riferisce sulle trattative svolte per acquisire alla Società il campeggio Jesolo International di proprietà comunale e precisa che il Comune di Jesolo si è dichiarato disposto a conferire il campeggio di sua proprietà in sede di congruo aumento di capitale sociale della società. Il valore attribuito al campeggio di proprietà comunale dal Comune di Jesolo di euro 36.672.000,00 corrisponde esattamente a quello risultante dalla perizia di stima redatta il 31.12.2025 e asseverata in data 20.01.2026 dalla società SMART LAND S.r.l. con sede a Venezia, Calle del Sale n. 33, nella persona del Valutatore incaricato dott.ssa Antonella FAGGIANI, Dottore in Estimo ed Economia Territoriale, incaricata dal socio conferente ai sensi dell'art. 2343 ter del codice civile, perizia depositata presso la sede sociale nei termini di legge.

Il Presidente precisa altresì che, in base alla perizia di stima redatta in data 09.12.2025, su incarico della società, e asseverata in data 26.01.2026 dal perito incaricato prof. Stefano POZZOLI di Firenze avente ad oggetto la situazione patrimoniale della Società con riferimento alla data del 30.09.2025 con proiezione al 31.12.2025, il valore economico del patrimonio netto sociale ammonta ad euro

28.287.926,04 e che quindi il valore attuale ante conferimento di ciascuna delle n. 50.000 azioni da nominali euro 20,00 ciascuna è di effettivi euro 565,76.

Il Presidente illustra quindi lo schema di relazione del Consiglio di Amministrazione e ricorda che sulle determinazioni di seguito esposte esprimerà il proprio parere anche il Collegio Sindacale nei termini di legge.

Il Presidente procede alla lettura dello schema di relazione del Consiglio di Amministrazione, di seguito riportato:

“Signori Soci, il Consiglio di Amministrazione della JESOLO TURISMO S.P.A. (la “Società”) vi ha convocato in assemblea straordinaria per sottoporvi la proposta di aumento del capitale sociale a pagamento, con esclusione del diritto di opzione spettante ai soci ai sensi dell’art. 2441, quarto comma, primo periodo, del Codice Civile.

1. Ragioni dell’esclusione del diritto di opzione.

L’esclusione del diritto di opzione è motivata dall’esigenza di consentire il conferimento in natura del compendio di beni immobili di proprietà del socio Comune di Jesolo costituenti il campeggio Jesolo International Camping & Village, ubicato in zona Faro al Lido di Jesolo (VE), lungo via Alberto Da Giussano e facente parte della struttura ricettiva extra alberghiera, oltre ad un’area libera fronte stante destinata a parcheggio. Tale operazione è ritenuta di fondamentale interesse per la Società in quanto il compendio conferito costituisce da sempre l’asset strategico della società, già gestito in concessione fin dal 1993. L’operazione permetterà altresì di reperire risorse finanziarie adeguate e necessarie per il piano di investimenti 2026/2040 sulla base del Piano Industriale approvato al punto 2 dell’ordine del giorno del Consiglio di Amministrazione del 28.01.2026.

2. Criteri di determinazione del prezzo di emissione.

Ai fini della determinazione del prezzo di emissione delle nuove azioni, il Consiglio di Amministrazione ha tenuto conto, come previsto dalla legge, del valore economico del patrimonio netto sociale risultante dalla perizia di stima redatta in data 09.12.2025 dal perito incaricato dalla società prof. Stefano POZZOLI di Firenze avente ad oggetto la situazione patrimoniale della società con riferimento alla data del 30.09.2025 con proiezione al 31.12.2025, nonché dei seguenti criteri dalla stessa risultanti: metodo finanziario del “Discounted Cash Flow asset side”, esposto nel dettaglio al paragrafo 6 della suddetta perizia di stima.

Il valore attribuito al campeggio di proprietà comunale dal Comune di Jesolo di euro 36.672.000,00 corrisponde esattamente a quello risultante dalla perizia di stima redatta, su incarico del socio conferente, dalla società SMART LAND S.r.l. con sede a Venezia, Calle del Sale n. 33, nella persona del Valutatore incaricato dott.ssa Antonella FAGGIANI, Dottore in Estimo ed Economia Territoriale, incaricata ai sensi dell’art. 2343 ter del codice civile, perizia depositata presso la sede sociale nei termini di legge.

Patrimonio Netto contabile	7.111.438,00
31/12/2024	
Capitale Sociale nominale	1.000.000,00

	Capitale	%	Quote ex art.	Capitale Post-	Quote
Soci	sociale attuale	attuali	2357 ter c.c.	Conferimento	Post-

					Conferi mento
COMUNE JESOLO	510.000,00	51,00%	566.666,67	1.806.380,00	78,66%
JESOLO TURISMO (azioni proprie ex art. 2357 ter c.c.)	100.000,00	10,00%	-	100.000,00	4,35%
ASSOCIAZIONE JESOLANA ALBERGATORI	350.000,00	35,00%	388.888,89	350.000,00	15,24%
ASSOC. COMMERCIO TURISMO E SERVIZI DI SAN DONA' DI PIAVE	40.000,00	4,00%	44.444,44	40.000,00	1,74%
<i>capitale sociale</i>		100,00			100,00
<i>attuale TOTALE</i>	1.000.000,00	%	1.000.000,00	2.296.380,00	%

Valore Capitale economico Società (A)	28.287.926,04
Valore Cespiti conferiti (B)	36.672.000,00

conferimento beni

Valore nominate attuale	20,00
Valore effettivo attuale	565,76
Valore della società post conferimento	64.959.926,04
Numero azioni per mantenere costante il valore effettivo	114.819
n. nuove azioni (114.819-50.000)	64.819
Aumento capitale sociale riservato (valore nominale unitario 20,00 euro)	1.296.380
Sovraprezzo	35.375.620,00

Sulla base di tali valutazioni, il prezzo di emissione di n. 64.819 azioni è stato fissato in Euro 565,76 per azione, di cui Euro 1.296.380,00 a capitale nominale e Euro 35.375.620,00 a titolo di sovrapprezzo, in esito ai seguenti conteggi (valori in euro):

Tale valore è ritenuto congruo e idoneo a non pregiudicare la consistenza patrimoniale delle partecipazioni preesistenti.

3. Destinatarî dell'aumento di capitale.

Le azioni di nuova emissione saranno offerte in sottoscrizione esclusivamente al socio conferente in natura Comune di Jesolo, con rinuncia formale dei soci attuali non conferenti a esercitare il diritto di opzione nell'interesse superiore del perseguimento degli obiettivi sociali sopra esposti.

4. Conclusioni.

Tutto ciò premesso, il Consiglio di Amministrazione invita l'Assemblea ad approvare la proposta di aumento di capitale sociale nei termini sopra illustrati."

Pertanto, in corrispettivo del conferimento in natura da parte del Comune di Jesolo, avente il valore di euro 36.672.000,00, devono emettersi n. 64.819 azioni sociali del valore nominale di euro 20,00 ciascuna.

-Omissis-

Dopo ampia discussione, il consiglio di amministrazione, a unanimità e con voto palese,

DELIBERA

- 1) di approvare la perizia di stima redatta in data 09.12.2025 dal perito incaricato dalla società prof. Stefano POZZOLI di Firenze avente ad oggetto la situazione patrimoniale della società con riferimento alla data del 30.09.2025 con proiezione al 31.12.2025, dalla quale risulta il valore economico del patrimonio netto sociale che ammonta ad euro 28.287.926,04;
- 2) di prendere atto del valore di euro 36.672.000,00 attribuito al campeggio di proprietà comunale dal Comune di Jesolo che corrisponde esattamente a quello risultante dalla perizia di stima redatta dalla società SMART LAND S.r.l. con sede a Venezia, Calle del Sale n. 33, nella persona del Valutatore incaricato dott.ssa Antonella FAGGIANI, Dottore in Estimo ed Economia Territoriale, incaricata dal socio conferente ai sensi dell'art. 2343 ter del codice civile, perizia depositata presso la sede sociale nei termini di legge;
- 3) di approvare la relazione ex art. 2441, comma 6, del codice civile nel testo illustrato dal Presidente e riportato a verbale;
- 4) di proporre quindi all'assemblea degli azionisti in sede straordinaria l'aumento di capitale sociale da euro 1.000.000,00 ad euro 2.296.380,00 e quindi di euro 1.296.380,00 nominali, mediante emissione di n. 64.819 azioni da euro 20,00 nominali ciascuna, modificando di conseguenza l'art. 6, primo comma,

dello statuto sociale come segue: “Il capitale sociale è di euro 2.296.380,00 (duemilioniduecentonovantaseimilatrecentottanta) diviso in 114.819 azioni di euro 20,00 (venti) ciascuna.”;

5) di confermare, trattandosi di conferimento in natura, la non spettanza ex art. 2441, quarto comma, primo periodo, del codice civile del diritto di opzione ai soci diversi dal conferente, trattandosi di aumento di capitale sociale da liberare totalmente mediante conferimento in società da parte del socio Comune di Jesolo di compendio di beni immobili di proprietà del socio stesso costituenti il campeggio Jesolo International Camping & Village, ubicato in zona Faro al Lido di Jesolo (VE), lungo via Alberto Da Giussano e facente parte della struttura ricettiva extra alberghiera, oltre ad un’area libera fronte stante destinata a parcheggio;

6) di determinare, per tale motivo, in euro 35.375.620,00, pari ad euro 545,76 per azione, il sovrapprezzo;

7) di convocare l’assemblea dei soci in parte straordinaria per deliberare la proposta dell’aumento di capitale a pagamento testé deliberata decorso il termine di trenta giorni di cui all’art. 2441, sesto comma, del codice civile e acquisito nei termini di legge il parere del collegio sindacale;

8) di delegare il Presidente ad adempiere a tutti gli adempimenti e formalità inerenti e conseguenti al fine di dare completa esecuzione alla deliberazione adottata, con promessa fin d’ora di valido e ratificato, compresa fin d’ora la facoltà di intervenire nell’atto notarile di conferimento, in esso convenendo tutti i patti, le clausole e le condizioni che saranno ritenute opportune per l’esatta esecuzione della volontà assembleare.

-Omissis-

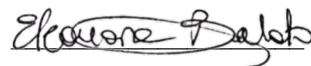
Non essendovi altri argomenti di cui discutere e non venendone proposti di ulteriori dai presenti, il presidente della riunione, previa lettura e approvazione del presente verbale, toglie la seduta alle ore 12:15.

Il Segretario



(DAVANZO Claudia)

Il Presidente



(BALDO Eleonora)