

PORTO VENERE SVILUPPO S.R.L. UNIPERSONALE

SEDE IN PORTO VENERE (SP) VIA GARIBALDI 9

CAPITALE SOCIALE EURO 20.000,00 INT. VERS.

REGISTRO IMPRESE - CODICE FISCALE E P. I.V.A.: 01239320110

REA CCIAA LA SPEZIA N. 112146

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2013

1. PREMESSA

La società svolge la sua attività nel settore turistico e culturale, finalizzata alla promozione del territorio del Comune di Porto Venere, mediante la gestione del “Centro di Educazione Ambientale”, struttura turistico ricettiva extra alberghiera, con sedi a Porto Venere e all’isola Palmaria. Dal novembre 2012 è stata affidata alla società la gestione del “Polo Culturale” di Porto Venere di cui fanno parte il Castello Doria e la Batteria Fortificata Umberto I° sull’Isola Palmaria.

Dal 2013 la società gestisce i parcheggi a pagamento del territorio comunale.

La società svolge inoltre la sua attività nel settore immobiliare, mediante la costruzione di un parcheggio multipiano per complessivi 200 posti macchina in località Fezzano, la cui finalità è quella di risolvere le problematiche di parcheggio nella frazione e di fungere da parcheggio di interscambio per raggiungere la frazione capoluogo.

2. CRITERI DI FORMAZIONE

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante, è stato redatto secondo quanto disposto dalla normativa di legge vigente, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute e trova costante riferimento nei “principi di redazione” stabiliti dall’articolo 2423 *bis* ed nei “criteri di valutazione” di cui all’articolo 2426 del Codice Civile.

I criteri statuiti dal legislatore civile sono stati opportunamente integrati ed interpretati, quando necessario, sulla base dei principi contabili predisposti dall’Organismo italiano di Contabilità (OIC), e dove occorrendo dai Principi contabili, IAS e IFRS.

Questa Nota ha la specifica finalità di fornire illustrazioni, analisi ed in alcuni casi integrazioni dei dati di bilancio, dando le informazioni complementari e necessarie a fornire una corretta e veritiera rappresentazione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società e del risultato d’esercizio in oggetto, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

I criteri adottati nella formazione del bilancio chiuso al 31.12.2013, ove non specificato in dettaglio, non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

Gli utili sono inclusi tra i componenti positivi del conto economico solo se realizzati entro la data di chiusura dell’esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell’esercizio anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso.

Ricorrendo tutti i requisiti di cui all'art. 2435 bis si utilizzata la redazione del bilancio in forma semplificata.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'articolo 2423, 4° comma e all'articolo 2423 bis, 2° comma, Cod. Civ..

Nella redazione dei documenti contabili riguardanti l'esercizio 2013 si sono osservati i seguenti postulati fondamentali:

- discendenza da scritture contabili regolarmente tenute;
- valutazioni ispirate a criteri di prudenza e nella prospettiva di continuità dell'attività;
- applicazione di principi contabili generalmente adottati e universalmente riconosciuti.

3. CRITERI DI VALUTAZIONE

Qui di seguito vengono indicati i criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio 2013 che risultano uniformi rispetto al bilancio precedente.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Sono valutate al costo di acquisizione aumentato degli oneri di imputazione diretta. Sono composte da costi d'impianto, licenze software e costi pluriennali.

Si è proceduto al loro ammortamento in modo sistematico. Il valore netto delle singole attività viene raffrontato con il relativo valore recuperabile e nel caso in cui quest'ultimo risulti durevolmente inferiore al valore netto si procede ad una svalutazione.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Sono iscritte al costo d'acquisto aumentato degli oneri accessori di imputazione diretta. Il valore residuo deve ritenersi congruo con riferimento alla vita utile nel processo produttivo d'impresa. Le spese di realizzazione dei posti auto rotazionali sono state iscritte con il criterio del costo sulla base dei lavori effettivamente eseguiti. Viene attentamente verificato che il valore netto delle singole attività sia contenuto entro i limiti del relativo valore recuperabile. Qualora si dovesse verificare che il valore netto di un'attività risulta durevolmente inferiore al relativo valore recuperabile si procede prontamente ad effettuare una svalutazione.

RIMANENZE

I lavori in corso pluriennali, riferentesi alla realizzazione di parcheggi destinati alla rivendita, sono stati iscritti in base alla percentuale di completamento dei ricavi contrattuali maturati, sulla base del metodo della percentuale di stato avanzamento lavori.

CREDITI

Sono valutati al minore tra valore nominale e valore di presumibile realizzo.

FONDO T.F.R.

E' stanziato per coprire integralmente l'indennità di fine rapporto di lavoro ai sensi di legge e di contratto, al netto degli eventuali acconti, degli anticipi eventualmente erogati e dei trasferimenti ai fondi.

ALTRI CREDITI

Sono valutati al valore nominale in quanto non sussistono rischi per insolvenze.

RATEI E RISCONTI

I ratei e risconti si riferiscono a proventi di competenza di due o più esercizi; sono calcolati con riferimento proporzionale alla competenza temporale delle diverse partite.

DEBITI

Sono iscritti al valore nominale.

RICONOSCIMENTO DI COSTI/RICAVI

I ricavi sono conteggiati secondo la competenza temporale così come i costi.

IMPOSTE SUL REDDITO

Le imposte correnti sul reddito sono stanziare sulla base di previsioni realistiche degli oneri fiscali risultanti dall'applicazione della normativa fiscale vigente.

4. CRITERI DI RETTIFICA

Le immobilizzazioni immateriali sono state ammortizzate con le seguenti aliquote:

- spese di costituzione e trasformazione 20%
- altri oneri pluriennali 20%
- spese di pubblicità 33,33%
- spese mutuo in 15 anni, pari alla durata del mutuo stesso;
- manutenzioni pluriennali su beni di terzi 3%.

Le immobilizzazioni materiali sono sottoposte ad ammortamento ordinario applicando le seguenti aliquote:

- immobili 3%;
- automezzi 25%

- impianti generici 10%
- impianti specifici 12%
- attrezzatura 15%
- macchine ufficio elettroniche 20%
- mobili e arredi 12%
- altri beni materiali 12%

Si segnala che conformemente alla previsione del documento n. 16 dell'OIC, per il primo anno di entrata in funzione, viene applicata un'aliquota d'ammortamento dimezzata.

Gli immobilizzi di costo unitario inferiore ad Euro 516,46 sono stati interamente spesi nell'esercizio.

5.VARIAZIONI INTERVENUTE NELLA CONSISTENZA DELLE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO

A) CREDITI V/SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI

Nessuno

B) IMMOBILIZZAZIONI

I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

consistenza al 31.12.2012	Euro 287.486,00
consistenza al 31.12.2013	<u>Euro 303.194,00</u>
differenza	<u>Euro 15.708,00</u>

le immobilizzazioni al 31.12.2013 sono determinate come segue:

- costi di pubblicità Euro 9.784,00
- manutenzioni pluriennali su beni di terzi Euro 273.475,00

• spese erogazione mutuo Euro 19.935,00

Totale immobilizzazioni immateriali Euro 303.194,00

la variazione è determinata come segue:

in aumento

- incrementi dell'esercizio Euro 36.036,00

in diminuzione

- ammortamenti Euro - 20.328,00

differenza Euro 15.708,00

II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

consistenza al 31.12.2012 Euro 1.716.675,00

consistenza al 31.12.2013 Euro 2.186.511,00

differenza Euro 469.836,00

la differenza è determinata come segue:

in aumento

- incrementi dell'esercizio Euro 502.128,00

in diminuzione

- ammortamenti Euro - 32.294,00

differenza Euro 469.834,00

Le immobilizzazioni sono determinate come segue:

1. Terreni e Fabbricati

consistenza al 31.12.2013 Euro 1.926.763,00

f.do amm.to Euro - 10.949,00

valore netto al 31.12.2013 Euro 1.915.814,00

2. Impianti e macchinari

consistenza al 31.12.2013	Euro	16.700,00
f.do amm.to	<u>Euro</u>	<u>- 8.819,00</u>
valore netto al 31.12.2013	<u>Euro</u>	<u>7.881,00</u>

3. Attrezzature industriali e commerciali

consistenza al 31.12.2013	Euro	149.897,00
f.do amm.to	<u>Euro</u>	<u>- 82.283,00</u>
valore netto al 31.12.2013	<u>Euro</u>	<u>67.614,00</u>

4. Altri beni

consistenza al 31.12.2013	Euro	33.425,00
f.do amm.to	<u>Euro</u>	<u>- 23.481,00</u>
valore netto al 31.12.2013	<u>Euro</u>	<u>9.944,00</u>

5. Immobilizzazioni in corso e acconti

valore al 31.12.2013	<u>Euro</u>	<u>185.257,00</u>
----------------------	-------------	-------------------

Totale Immobilizzazioni materiali **Euro 2.186.510,00**

III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

nessuna.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I - RIMANENZE

3. Lavori in corso

consistenza al 31.12.2012	Euro	2.662.200,00
consistenza al 31.12.2013	<u>Euro</u>	<u>zero</u>
differenza	<u>Euro</u>	<u>- 2.662.200,00</u>

la variazione è dovuta all'imputazione alla voce "Prodotti finiti e merci" a seguito dell'ultimazione dei lavori relativi al parcheggio di Fezzano.

4. Prodotti finiti e merci

consistenza al 31.12.2012	Euro	zero
consistenza al 31.12.2013	<u>Euro</u>	<u>1.104.840,00</u>
differenza	<u>Euro</u>	<u>1.104.840,00</u>

la variazione è dovuta all'ultimazione dei lavori relativi al parcheggio di Fezzano.

II – CREDITI

consistenza al 31.12.2012	Euro	211.576,00
consistenza al 31.12.2013	<u>Euro</u>	<u>83.492,00</u>
differenza	<u>Euro</u>	<u>- 128.084,00</u>

la variazione è dovuta alla normale dinamica aziendale.

I crediti al 31.12.2013, tutti entro 12 mesi, sono determinate come segue:

- Crediti vs clienti entro 12 mesi Euro 63.676,00
- Crediti tributari entro 12 mesi Euro 19.816,00

Totale Euro 83.492,00

Al 31.12.2013 i crediti tributari sono composti come segue:

- Credito Ires	Euro	17.894,00
- Credito IRAP	<u>Euro</u>	<u>1.922,00</u>
Totale	<u>Euro</u>	<u>19.816,00</u>

III - ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO

IMMOBILIZZAZIONI

nessuna.

IV - DISPONIBILITA' LIQUIDE

1. Depositi bancari e postali

consistenza al 31.12.2012 Euro 1.092,00

consistenza al 31.12.2013 Euro 152.831,00

differenza Euro 151.739,00

Al 31.12.2013 le disponibilità liquide sono costituite da conti correnti, denaro e valori in cassa.

D) RATEI E RISCONTI

consistenza al 31.12.2012 Euro 2.318,00

consistenza al 31.12.2013 Euro 9.508,00

differenza Euro 7.190,00

La voce si compone di risconti attivi su premi di assicurazione.

A) PATRIMONIO NETTO

Consistenza al 31.12.2012 Euro 379.154,00

Consistenza al 31.12.2013 Euro 332.629,00

differenza Euro - 46.525,00

la variazione è costituita interamente dal risultato d'esercizio 2013.

Il patrimonio netto risulta così composto :

- capitale sociale Euro 20.000,00

- riserva legale Euro 41.723,00

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva statutaria	Risultato d'esercizio	Totale
31/12/11	20.000,00	41.723,00	15.574,00	220.650,00	297.947,00
destinazione risultato 1/12/2011			220.650,00	- 220.650,00	-
risultato 1/12/2011		- riserva statutaria		81.207,00	Euro 317.431,00
31/12/12	20.000,00	41.723,00	236.224,00	81.207,00	379.154,00
destinazione risultato 1/12/2012		- perdita dell'esercizio 2013	81.207,00	- 81.207,00	Euro - 46.525,00
risultato 1/12/2013		totale		- 46.525,00	Euro 332.629,00
31/12/13	20.000,00	41.723,00	317.431,00	- 46.525,00	332.629,00
disponibilità		Nella tabella che segue si dettagliano le variazioni intervenute nelle singole voci del patrimonio netto:			

Disponibilità:
A: per aumento di capitale
B: per coperture

a perdite
C: per distribuzione ai soci

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

consistenza al 31.12.2012	Euro	0,00
consistenza al 31.12.2013	Euro	<u>169.657,02</u>
differenza	Euro	<u>169.657,02</u>

la variazione è costituita dall'accantonamento determinato, sulla base delle consulenze tecniche e giuridiche all'uopo richieste, al fine di determinare una stima prudenziale dell'importo della riserva sull'appalto per la costruzione del parcheggio del Fezzano presentata da parte della ditta costruttrice "Farina Costruzioni srl" in sede di collaudo.

C) T.F.R. DI LAVORO SUBORDINATO

consistenza al 31.12.2012	Euro	13.656,00
consistenza al 31.12.2013	<u>Euro</u>	<u>14.946,00</u>
differenza	<u>Euro</u>	<u>1.290,00</u>

la variazione è determinata come segue

- incrementi dell'esercizio	Euro	2.415,00
- riduzioni	<u>Euro -</u>	<u>1.125,00</u>
differenza	<u>Euro</u>	<u>1.290,00</u>

integralmente dall'accantonamento dell'esercizio.

D) DEBITI

consistenza al 31.12.2012	Euro	4.488.536,00
consistenza al 31.12.2013	<u>Euro</u>	<u>3.323.143,00</u>
differenza	<u>Euro -</u>	<u>1.165.393,00</u>

Entro i 12 mesi

consistenza al 31.12.2012	Euro	2.791.789,00
consistenza al 31.12.2013	<u>Euro</u>	<u>1.197.567,00</u>
differenza	<u>Euro -</u>	<u>1.594.222,00</u>

Al 31.12.2013 i debiti sono costituiti come segue:

• Debiti vs banche entro 12 mesi	Euro	97.683,00
• Acconti e caparre	Euro	171.780,00
• Debiti vs fornitori entro 12 mesi	Euro	891.265,00
• Debiti tributari entro 12 mesi	Euro	7.906,00
• Debiti vs Istit.Prev. entro 12 mesi	Euro	13.479,00

• Altri debiti entro 12 mesi	Euro 15.454,00
Totale	<u>Euro 1.197.567,00</u>

Debiti tributari entro 12 mesi, la posta risulta così composta:

- Debito IVA	Euro 4.054,00
- Ritenute su red.lav.dip.	Euro 2.595,00
- Ritenute su lav. Autonomo	Euro 557,00
- Ritenute add.reg.	Euro 329,00
- Imposta sost. Irpef riv. TFR	<u>Euro 371,00</u>
Totale	<u>Euro 7.906,00</u>

Debiti vs Istit.Prev. entro 12 mesi, la posta risulta così composta:

- Enti Previdenz. e assistenziali	Euro 4.066,00
- Debito INAIL	Euro 4,00
- Deb. Prev. per ferie non godute	Euro 7.040,00
- Deb. Prev. su 14°	<u>Euro 2.369,00</u>
Totale	<u>Euro 13.479,00</u>

Altri debiti entro 12 mesi, la posta risulta così composta:

- Debiti vs Amministratori	Euro 408,00
- Debiti vs il personale	Euro 12.737,00
- Debiti vs personale per 14°	Euro 1.133,00
- Debiti diversi	<u>Euro 1.176,00</u>
Totale	<u>Euro 15.454,00</u>

Oltre i 12 mesi

consistenza al 31.12.2012	Euro 1.696.747,00
consistenza al 31.12.2013	<u>Euro 2.125.576,00</u>

differenza Euro 428.829,00

Al 31.12.2013 i debiti sono costituiti come segue:

- Debiti vs soci per finanz. oltre 12 mesi Euro 227.781,00
- Debiti vs banche oltre 12 mesi Euro 1.897.795,00
- Totale Euro 2.125.576,00

6. ALTRE INFORMAZIONI DI CUI ALL'ART. 2427 C.C.

- La società non detiene partecipazioni in altre società o imprese;
- la società non ha debiti e crediti di durata residua superiore a cinque anni salvo quanto segue:
 - Mutuo Ipotecario stipulato con la Cassa di Risparmio di La Spezia, pari ad euro 1.850.000,00, rimborsabile in 180 rate mensili posticipate, tasso di interesse 4,25% + euribor a 6 mesi (base 360); debito residuo al 31.12.2013 Euro 1.828.435,95;
 - Finanziamento n. 043300012687700000 del 18/12/2009, stipulato con la Cassa di Risparmio di La Spezia pari ad euro 200.000,00 rimborsabile in 240 rate mensili a partire dal 18/01/2010, debito residuo al 31.12.2013 euro 166.641,08;
- la società non ha in essere operazioni che prevedano l'obbligo di retrocessione a termine;
- la società ha conseguito ricavi per Euro 135.327,00 derivanti dall'attività di gestione degli ostelli di proprietà del Comune di Porto Venere, per Euro 772.707 relativi all'attività di gestione dei parcheggi comunali, per Euro 69.098 relativi alla gestione dei beni demaniali storici, per Euro 295.800,00 relativamente alla variazione rimanenze riferite ai posti auto destinati alla

rivendita ed Euro 175.131,00 relativamente all'avanzamento dei lavori relativi ai posti auto destinati a parcheggio rotazionale;

- nessun onere finanziario è stato capitalizzato nell'attivo dello stato patrimoniale;
- la società non ha contratto nessun impegno, oltre a quelli analiticamente indicati in bilancio e nella presente nota integrativa;
- la società ha sostenuto oneri finanziari per euro 77.048,00 costituiti da interessi passivi su mutui ipotecari per euro 64.336,00 e interessi passivi c/c per euro 12.712,00;
- i proventi finanziari sono costituiti da interessi maturati su conti correnti bancari per Euro 14,00;
- la società ha conseguito proventi straordinari per complessivi Euro 28.619,00 costituiti da insussistenza di costi di anni precedenti;
- la società ha conseguito oneri straordinari per complessivi Euro 36.455,00 costituiti da costi di esercizi precedenti;
- il numero medio dei dipendenti alle dipendenze della società è 2;
- i compensi spettanti all'organo amministrativo per l'anno 2013, debitamente deliberati e corrisposti ammontano ad Euro 2.500,00;
- i compensi spettanti all'organo di controllo per l'anno 2013, debitamente deliberati ammontano ad Euro 2.083,00;
- la Società durante il decorso esercizio non ha sottoscritto azioni e/o quote di nuova emissione;
- la società opera esclusivamente in euro;
- la società non ha emesso durante l'anno azioni di godimento, obbligazioni

convertibili e/o titoli similari;

- è in essere un finanziamento infruttifero proporzionale dei soci per complessivi euro 227.781,00;
- la società non detiene strumenti finanziari di cui all'art. 2427 *bis*;
- non esistono patrimoni destinati ad uno specifico affare;
- la società ha in essere le seguenti operazioni con parti correlate, tutte praticate a condizioni di mercato:
 - contratto di gestione degli ostelli di proprietà del Comune e di gestione del Castello Doria;
 - contratto di gestione dei parcheggi di proprietà del Comune;
- non esistono impegni non risultanti dallo stato patrimoniale.

7. OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA

La società non ha in essere contratti di leasing finanziario.

8. LIMITI ALLA DISTRIBUZIONE DI DIVIDENDI

Si segnala che non esistono limiti alla distribuzione di dividendi, salvo quanto previsto dall'articolo 2433 del codice civile.

9. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Nel mese di febbraio 2014 è stato indetto il bando per l'affidamento in concessione della gestione dell'ostello della gioventù – Centro di Educazione Ambientale di PortoVenere.

10.FISCALITA' ANTICIPATE E DIFFERITE

Non sono iscritte poste a tale titolo.

11. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

I lavori di costruzione del parcheggio del Fezzano sono terminati ed attualmente sono in corso le consegne degli ultimi immobili (box e posti auto) già prenotati. E' entrato in funzione il parcheggio rotazionale di Fezzano.

Nel 2014 è stata nuovamente assegnata alla società la gestione dei parcheggi a pagamento di tutto il territorio comunale.

12. ALTRE INFORMAZIONI DI CUI ALL'ART. 2428

La società non ha svolto nel corso dell'esercizio alcuna attività di ricerca e sviluppo. A norma del penultimo comma dell'art. 2435 bis c.c. sulle informative richieste dall'art. 2428 c.c., punti 3 e 4, per usufruire dell'esonero della redazione della relazione sulla gestione, si afferma che la società non possiede né ha acquistate o alienate quote proprie, né azioni o quote di società controllanti.

Pertanto, considerato che l'andamento della gestione è sufficientemente illustrato in questa nota integrativa, si omette la stesura di detta relazione.

13. CONCLUSIONI

Vi proponiamo di coprire la perdita d'esercizio 2013, pari ad Euro 46.523,78 interamente mediante la Riserva Statutaria.

Vi ricordo che con l'approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2013 scade il mandato dell'organo amministrativo, invito pertanto l'Assemblea ad adottare le opportune deliberazioni.

Il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa, rappresenta ed illustra in modo veritiero e corretto la situazione

patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute a sensi di legge.

PortoVenere, 6 giugno 2014

L'Amministratore Unico
(LORENZO DORGIA)