



L'anno duemilaquattordici addì 06 del mese di marzo alle ore 14:00 presso la sede legale sita in Porto Venere, Via Garibaldi civ. 9, si è riunita l'Assemblea ordinaria della Porto Venere Sviluppo S.r.l. per discutere e deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

- Approvazione budget;
- Affidamento gestione ostello di Porto Venere;
- varie ed eventuali.

Sono presenti:

Il Socio Unico: Comune di Porto Venere, nella persona del Sindaco sig. Matteo Cozzani,

L'Amministratore Unico della società: Lorenzo Dorgia

Assume la Presidenza della riunione, l'Amministratore Unico il quale, con il consenso unanime dei presenti, invita la dott.ssa Lara A.S. Sturlese, che accetta, a svolgere le funzioni di segretario.

Il Presidente, considerato che:

- l'Assemblea si tiene in forma totalitaria;
- è presente l'intero capitale sociale rappresentato dall'unico azionista Comune di Porto Venere;
- tutti gli intervenuti si dichiarano sufficientemente informati su quanto posto all'Ordine del Giorno e nessuno si oppone alla trattazione dello stesso;
- sussistono le condizioni richieste dallo statuto sociale per la regolare tenuta dell'assemblea,

dichiara l'Assemblea validamente costituita in forma totalitaria per discutere e deliberare sugli argomenti all'Ordine del Giorno.

Sul primo punto all'Ordine del Giorno, il Presidente illustra ai presenti il budget 2014/2017 sia in forma economica sia in forma finanziaria e ne chiede l'approvazione da parte dell'Assemblea.

L'Assemblea con voto espresso in modo palese delibera di approvare il budget presentato.

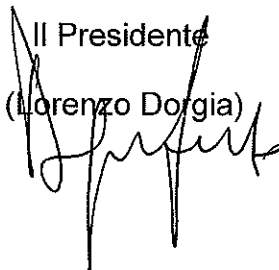
LIBRO DELLE DECISIONI DEI SOCI
PORTO VENERE SVILUPPO Società a Responsabilità Limitata
Via Garibaldi, 9 – 19025 PORTO VENERE – P.IVA: 01239320110



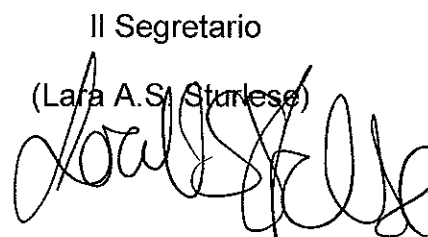
Sul secondo punto all'Ordine del Giorno il Presidente informa i presenti in merito all'esito della gara dell'affidamento dell'ostello di Porto Venere e alla definitiva aggiudicazione dell'affidamento nei confronti della società "Hotel della Baia srl".

Nessuno avendo chiesto la parola, alle ore 15:30 l'Assemblea si scioglie previa stesura, lettura ed unanime approvazione del presente verbale alla cui firma vengono delegati il Presidente e il Segretario.

Il Presidente
(Lorenzo Dorgia)



Il Segretario
(Lara A.S. Sturlese)



LIBRO DELLE DECISIONI DEI SOCI

PORTO VENERE SVILUPPO Società a Responsabilità Limitata
Via Garibaldi, 9 – 19025 PORTO VENERE – P.IVA: 01239320110



L'anno duemilaquattordici addì 28 del mese di marzo alle ore 14:00 presso la sede legale sita in Porto Venere, Via Garibaldi civ. 9, si è riunita l'Assemblea ordinaria della Porto Venere Sviluppo S.r.l. per discutere e deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

- Presentazione e Approvazione bilancio 2013, e deliberazione in merito alla destinazione del risultato d'esercizio;
- Nomina organo amministrativo;
- delibere inerenti e urgenti;
- varie ed eventuali.

Sono presenti:

Il Socio Unico: Comune di Porto Venere, nella persona del Sindaco sig. Matteo Cozzani,

L'Amministratore Unico della società: Lorenzo Dorgia,

Il Revisore Unico Dott. Roberto Tregrosso.

Assume la Presidenza della riunione, l'Amministratore Unico il quale, con il consenso unanime dei presenti, invita la dott.ssa Lara A.S. Sturlese, che accetta, a svolgere le funzioni di segretario.

Il Presidente, considerato che:

- l'Assemblea si tiene in forma totalitaria;
- è presente l'intero capitale sociale rappresentato dall'unico azionista Comune di Porto Venere;
- tutti gli intervenuti si dichiarano sufficientemente informati su quanto posto all'Ordine del Giorno e nessuno si oppone alla trattazione dello stesso;
- sussistono le condizioni richieste dallo statuto sociale per la regolare tenuta dell'assemblea,

dichiara l'Assemblea validamente costituita in forma totalitaria per discutere e deliberare sugli argomenti all'Ordine del Giorno.

Sul primo punto all'Ordine del Giorno, il Presidente informa i presenti prima della presentazione del bilancio che in data 26 marzo 2014 è stata espletata in forma definitiva

LIBRO DELLE DECISIONI DEI SOCI
PORTO VENERE SVILUPPO Società a Responsabilità Limitata
Via Garibaldi, 9 – 19025 PORTO VENERE – P.IVA: 01239320110



la riserva sull'appalto per la costruzione del parcheggio del Fezzano da parte della ditta costruttrice "Farina Costruzioni srl", la quale prevede una richiesta totale di indennizzo economico pari ad euro 332.425,15 (trecentotrentaduemilaquattrocentoventicinque/15).

Tale documento non era stato preso in considerazione essendo stato presentato successivamente alla redazione del bilancio 2013.

Inoltre si informano i presenti di aver provveduto all'apertura di un nuovo c/c bancario presso la Banca Popolare di Vicenza, in quanto gli attuali interlocutori bancari della società non rispondono alle mutate esigenze societarie. A tal proposito, infatti, è stata richiesta sul nuovo c/c un'apertura di fido; la quale, però, richiede l'approvazione dell'Assemblea.

Si invita pertanto l'Assemblea a deliberare sia in merito al rinvio dell'approvazione del bilancio 2013 entro il mese di giugno 2014, sia alla richiesta di concessione di affidamento su c/c bancario, sopra citato, per un importo pari ad euro 35.000,00 (trentacinquemila/00).

Intervogono sia il Sindaco sia il Revisore Unico invitando il Presidente ad attivare immediatamente una consulenza tecnica e giuridica su quanto esposto in precedenza.

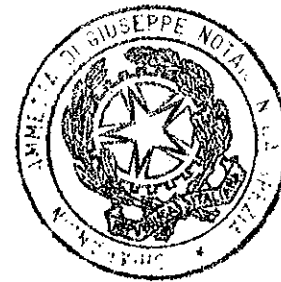
L'Assemblea con voto espresso in modo palese delibera di rinviare l'approvazione del bilancio, e di approvare la richiesta di affidamento su c/c per un importo di euro 35.000,00 (trentacinquemila/00), così come richiesto dal Presidente.

Nessuno avendo chiesto la parola, alle ore 15:30 l'Assemblea si scioglie previa stesura, lettura ed unanime approvazione del presente verbale alla cui firma vengono delegati il Presidente e il Segretario.

Il Presidente
(Lorenzo Dotgia)

Il Segretario
(Lara A.S. Stufese)

LIBRO DELLE DECISIONI DEI SOCI
PORTO VENERE SVILUPPO Società a Responsabilità Limitata
Via Garibaldi, 9 – 19025 PORTO VENERE – P.IVA: 01239320110



L'anno duemilaquattordici addì 23 del mese di giugno alle ore 14:00 presso la sede legale sita in Porto Venere, Via Garibaldi civ. 9, si è riunita l'Assemblea ordinaria della Porto Venere Sviluppo S.r.l. per discutere e deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

- Presentazione e Approvazione bilancio 2013, e deliberazione in merito alla destinazione del risultato d'esercizio;
- Nomina organo amministrativo;
- delibere inerenti e conseguenti.

Sono presenti:

Il Socio Unico: Comune di Porto Venere, nella persona del Sindaco sig. Matteo Cozzani,

L'Amministratore Unico della società: Lorenzo Dorgia,

Il Revisore Unico Dott. Roberto Tregrosso.

Assume la Presidenza della riunione, l'Amministratore Unico il quale, con il consenso unanime dei presenti, invita la dott.ssa Lara A.S. Sturlese, che accetta, a svolgere le funzioni di segretario.

Il Presidente, considerato che:

- l'Assemblea si tiene in forma totalitaria;

LIBRO DELLE DECISIONI DEI SOCI

PORTO VENERE SVILUPPO Società a Responsabilità Limitata
Via Garibaldi, 9 – 19025 PORTO VENERE – P.IVA: 01239320110



- è presente l'intero capitale sociale rappresentato dall'unico azionista Comune di Porto Venere;
- tutti gli intervenuti si dichiarano sufficientemente informati su quanto posto all'Ordine del Giorno e nessuno si oppone alla trattazione dello stesso;
- sussistono le condizioni richieste dallo statuto sociale per la regolare tenuta dell'assemblea,

dichiara l'Assemblea validamente costituita in forma totalitaria per discutere e deliberare sugli argomenti all'Ordine del Giorno.

Sul primo punto all'Ordine del Giorno il presidente sottopone all'assemblea il bilancio consuntivo al 31.12.2013 composto da conto economico, stato patrimoniale e nota integrativa, che chiude con una perdita di **€. 46.523,78** illustrandone le varie voci e sottopone all'assemblea la proposta di copertura interamente mediante la riserva statutaria.

Il Revisore Unico procede alla lettura della propria Relazione al bilancio chiuso al 31.12.2013.

L'assemblea, al termine di una approfondita discussione, nel corso della quale ogni singola posta di bilancio viene, unitamente alla nota integrativa, attentamente esaminata, delibera all'unanimità l'approvazione del bilancio dell'esercizio al 31.12.2013 che chiude con una perdita di €. 46.523,78 e la proposta di copertura del risultato di esercizio come proposto dall'organo amministrativo integralmente mediante la riserva statutaria.

Passando al secondo punto all'Ordine del Giorno, il Presidente informa i presenti che con l'approvazione del bilancio al 31.12.2013 è scaduto il proprio mandato ed invita pertanto l'Assemblea ad adottare le opportune deliberazioni.

LIBRO DELLE DECISIONI DEI SOCI
 PORTO VENERE SVILUPPO Società a Responsabilità Limitata
 Via Garibaldi, 9 – 19025 PORTO VENERE – P.IVA: 01239320110



L'Assemblea con voto espresso in modo palese delibera:

- che la società sia amministrata da un Amministratore Unico, in considerazione dell'insussistenza di cause di incompatibilità allo svolgimento della carica nella persona del Sig. Dorgia Lorenzo, nato a La Spezia il 26/11/1977, residente in Porto Venere (SP), Piazza Bastreri, 13, C.F. DRGLNZ77S26E463S;
- di attribuire all'Amministratore Unico tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione salvo quelli che per legge o per statuto sono riservati all'Assemblea;
- che l'Amministratore Unico, testé nominato, rimanga in carica per 3 esercizi, ovvero ovvero sino all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2016;
- di attribuire all'Amministratore Unico un compenso di €. 500,00 mensili netti per l'intera durata dell'incarico.

Il Sig. Lorenza Dorgia accetta l'incarico e ringrazia per la fiducia accordatagli.

Nessuno avendo chiesto la parola, alle ore 15:30 l'Assemblea si scioglie previa stesura, lettura ed unanime approvazione del presente verbale alla cui firma vengono delegati il Presidente e il Segretario.

Il Segretario

(Lara A.S. Sturlese)

Il Presidente

(Lorenzo Dorgia)

LIBRO DELLE DECISIONI DEI SOCI

PORTO VENERE SVILUPPO Società a Responsabilità Limitata
Via Garibaldi, 9 – 19025 PORTO VENERE – P.IVA: 01239320110

PORTO VENERE SVILUPPO S.R.L. UNIPERSONALE

CAPITALE SOCIALE EURO 20.000 INT.VERS.

SEDE IN PORTO VENERE (SP) VIA GARIBALDI 9

REGISTRO IMPRESE - CODICE FISCALE E P.IVA: 01239320110

REA - CCIAA LA SPEZIA N.112146

**BILANCIO AL 31.12.2013****STATO PATRIMONIALE**

ATTIVO	31.12.2013	31.12.2012
A. CREDITI VERSO I SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI, con separata indicazione della parte già richiamata		
<i>Totale</i>	€-	€-
B. IMMOBILIZZAZIONI		
I IMMATERIALI		
1. Costi d'impianto ed ampliamento	€ -	€ 360,00
2. Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	€ 9.784,00	€ -
3. Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno		
4. Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5. Avviamento		
6. Immobilizzazioni in corso e acconti		
7. Altre	€ 293.410,00	€ 287.126,00
<i>Totale Immobilizzazioni immateriali</i>	€ 303.194,00	€ 287.486,00
II MATERIALI		
1. Terreni e fabbricati	€ 1.926.763,00	€ 175.000,00
a dedurre fondo ammortamento	€ - 10.949,00	€ -
2. Impianti e macchinari	€ 16.700,00	€ 16.700,00
a dedurre fondo ammortamento	€ - 8.819,00	€ - 6.918,00
3. Attrezzature industriali e commerciali	€ 149.897,00	€ 108.954,00
a dedurre fondo ammortamento	€ - 82.283,00	€ - 66.849,00
4. Altri beni	€ 33.425,00	€ 33.425,00
a dedurre fondo ammortamento	€ - 23.481,00	€ - 19.470,00
5. Immobilizzazioni in corso e acconti	€ 185.257,00	€ 1.475.833,00
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	€ 2.186.510,00	€ 1.716.675,00
III FINANZIARIE, con separata indicazione per ciascuna voce dei crediti, degli importi esigibili entro l'esercizio successivo:		
1. Partecipazioni		
2. Crediti		
3. Altri titoli		
4. Azioni proprie		
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	€-	€-
Totale immobilizzazioni	€ 2.489.704,00	€ 2.004.161,00

LIBRO DELLE DECISIONI DEI SOCI

PORTO VENERE SVILUPPO Società a Responsabilità Limitata

Via Garibaldi, 9 – 19025 PORTO VENERE – P.IVA: 01239320110



C. ATTIVO CIRCOLANTE		
I RIMANENZE		
1.materie prime, sussidiarie e di consumo		
2.prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
3.lavori in corso su ordinazione	€ -	€ 2.662.200,00
4.prodotti finiti e merci	€ 1.104.840,00	€ -
5.acconti		
Totale	€ 1.104.840,00	€ 2.662.200,00
II CREDITI, con separata indicazione, per ciascuna voce, degli importi esigibili oltre l'esercizio successivo		
1. Verso clienti entro 12 mesi a dedurre svalutazione	€ 63.676,00	€ 76.655,00
2. Verso imprese controllate		
3. Verso imprese collegate		
4. Verso controllanti		
4 bis) Crediti tributari entro 12 mesi	€ 19.816,00	€ 126.757,00
4 ter) Imposte anticipate		
5. Verso altri entro 12 mesi	€ -	€ 8.164,00
Totale	€ 83.492,00	€ 211.576,00
III ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI		
1. Partecipazioni in imprese controllate		
2. Partecipazioni in imprese collegate		
3. Partecipazioni in imprese controllanti		
4. Altre partecipazioni		
5. Azioni proprie		
6. Altri titoli		
Totale	€ -	€ -
IV DISPONIBILITA' LIQUIDE		
1. Depositi bancari e postali	€ 143.331,00	€ -
2. Assegni		
3. Denaro e valori in cassa	€ 9.500,00	€ 1.092,00
Totale	€ 152.831,00	€ 1.092,00
Totale attivo circolante	€ 1.341.163,00	€ 2.874.868,00
D. RATEI E RISCOINTI		
1. Ratei attivi		
2. Riscconti attivi	€ 9.508,00	€ 2.318,00
Totale ratei e riscconti	€ 9.508,00	€ 2.318,00
TOTALE ATTIVO	€ 3.840.375,00	€ 4.881.347,00

CONTI D'ORDINE	31.12.2013	31.12.2012
1) Beni di terzi		
2) Beni presso terzi		
3) Garanzie ricevute		
4) Garanzie prestate		

LIBRO DELLE DECISIONI DEI SOCI

PORTO VENERE SVILUPPO Società a Responsabilità Limitata
Via Garibaldi, 9 – 19025 PORTO VENERE – P.IVA: 01239320110



PASSIVO	31.12.2013	31.12.2012
A. PATRIMONIO NETTO		
<i>I Capitale</i>	€ 20.000,00	€ 20.000,00
<i>II Riserva da sovrapprezzo azioni</i>		
<i>III Riserva di rivalutazione</i>		
<i>IV Riserva legale</i>	€ 41.723,00	€ 41.723,00
<i>V Riserva statutaria</i>	€ 317.431,00	€ 236.224,00
<i>VI Riserva per azioni proprie in portafoglio</i>		
<i>VII Altre riserve distintamente indicate:</i>		
- <i>Riserva straordinaria</i>		
- <i>Riserva da arrotondamento</i>		
<i>VIII Utili (perdite) portati a nuovo</i>		
Totale capitale e riserve	€ 379.154,00	€ 297.947,00
<i>IX Utile (Perdita) dell'esercizio</i>	€ - 46.525,00	€ 81.208,00
Totale patrimonio netto	€ 332.629,00	€ 379.155,00
B. FONDI PER RISCHI ED ONERI		
1. Per trattamento di quiescenza ed obblighi simili		
2. Fondi per imposte		
3. Altri accantonamenti	€ 169.657,00	
Totale fondi rischi e oneri	€ 169.657,00	€ -
C. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
Totale T.F.R.	€ 14.946,00	€ 13.656,00
D. DEBITI, con separata indicazione, per ciascuna voce, degli importi esigibili oltre l'esercizio successivo:		
1. Obbligazioni		
2. Obbligazioni convertibili		
3. Debiti verso soci per finanziamenti oltre 12 mesi	€ 227.781,00	€ 227.781,00
4. Debiti verso banche entro 12 mesi	€ 97.683,00	€ 423.117,00
4. Debiti verso banche oltre 12 mesi	€ 1.897.795,00	€ 1.468.966,00
5. Debiti verso altri finanziatori		
6. Acconti	€ 171.780,00	€ 1.585.520,00
7. Debiti verso fornitori entro 12 mesi	€ 891.265,00	€ 753.624,00
8. Debiti rappresentati da titoli di credito		
9. Debiti verso imprese controllate		
10. Debiti verso imprese collegate		
11. Debiti verso imprese controllanti		
12. Debiti tributari entro 12 mesi	€ 7.906,00	€ 7.793,00
13. Debiti verso Ist.di Previdenza Sociale entro 12 mesi	€ 13.479,00	€ 12.740,00
14. Altri debiti entro 12 mesi	€ 15.454,00	€ 8.995,00
Totale debiti	€ 3.323.143,00	€ 4.488.536,00
E. RATEI E RISCONTI		
1. Ratei passivi		
2. Risconti passivi		
Totale ratei e risconti	€ -	€ -
TOTALE PASSIVO	€ 3.840.375,00	€ 4.881.347,00

LIBRO DELLE DECISIONI DEI SOCI

PORTO VENERE SVILUPPO Società a Responsabilità Limitata
Via Garibaldi, 9 – 19025 PORTO VENERE – P.IVA: 01239320110



CONTO ECONOMICO

	31.12.2013	31.12.2012
A. VALORE DELLA PRODUZIONE		
1. Ricavi delle vendite e prestazioni	€ 977.133,00	€ 93.780,00
2. Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		
3. Variazione dei lavori in corso su ordinazione	€ 295.800,00	€ 1.124.040,00
4. Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	€ 175.131,00	€ 666.076,00
5. Altri ricavi e proventi con separata indicazione dei contributi in conto esercizio	€ 5,00	€ 4,00
Totale	€ 1.448.069,00	€ 1.883.900,00
B. COSTI PRODUZIONE		
6. Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		
7. Servizi	€ - 1.193.284,00	€ - 1.582.312,00
8. Per il godimento beni di terzi		
9. Personale		
a) salari e stipendi	€ - 77.109,00	€ - 58.227,00
b) oneri sociali	€ - 20.878,00	€ - 18.393,00
c) trattamento di fine rapporto	€ - 4.777,00	€ - 3.603,00
d) trattamento di quiescenza		
e) altri costi	€ - 869,00	€ - 414,00
10. Ammortamenti e svalutazioni		
a) immobilizzazioni immateriali	€ - 20.329,00	€ - 28.251,00
b) immobilizzazioni materiali	€ - 32.294,00	€ - 19.666,00
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) svalutaz. Crediti compresi nell'attivo circolante		
11. Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
12. Accantonamento per rischi		
13. Altri accantonamenti		
14. Oneri diversi di gestione	€ - 51.061,00	€ - 17.828,00
Totale	€ - 1.400.601,00	€ - 1.728.694,00
Diff. tra valore e costi produzione	€ 47.468,00	€ 155.206,00
C. PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
15. da partecipazioni in imprese controllate in imprese collegate in altre imprese		
16. Altri proventi finanziari		
a. da crediti iscritti nelle immobilizzazioni:		
b. da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni		
c. da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
d. proventi diversi dai precedenti	€ 14,00	€ 4,00
17. Interessi ed altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli verso imprese controllate e collegate e verso controllanti	€ - 77.048,00	€ - 35.953,00
17. bis Utili Perdite su cambi		
Totale (15 + 16 - 17 +/- 17bis)	€ - 77.034,00	€ - 35.949,00



D. RETTIFICHE DI VALORE		
18. Rivalutazioni		
a. di partecipazioni		
b. di immobilizzazioni finanz. che non costit. partec.ni		
c. di titoli iscritti nell'attivo circ.te che non cost. partec.		
19. Svalutazioni		
a. di partecipazioni		
b. di immobilizzazioni finanz. che non costit. partec.ni		
c. di titoli iscritti nell'attivo circ.te che non cost. partec.		
Totale delle rettifiche (18 - 19)	€ -	€ -
E. PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
20. Proventi, con sep. indic. Plusv. Alienazioni		
a. plusvalenze da alienazioni non iscrivibili al p.to A5)		
altri proventi straordinari	€ 28.619,00	€ 15.665,00
21. Oneri, con separata indicazione delle minusvalenze da alienazioni, i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n. 14) e delle imposte relative a esercizi precedenti		
a. minusvalenze da alienazione non iscrivibili al n. 14)		
b. imposte relative ad esercizi precedenti		
c. altri oneri straordinari	€ - 36.455,00	€ - 13.725,00
Totale	€ - 7.836,00	€ 1.940,00
Risultato prima delle imposte	€ - 37.402,00	€ 121.197,00
22. Imposte sul reddito dell'esercizio		
I.R.E.S. corrente	€ - 1.518,00	€ - 30.747,00
+ I.R.E.S. anticipata accantonata		
- I.R.E.S. anticipata utilizzata		
- I.R.E.S. differita accantonata		
+ I.R.E.S. differita utilizzata		
I.R.E.S. dell'esercizio	€ - 1.518,00	€ - 30.747,00
I.R.A.P. corrente	€ - 7.605,00	€ - 9.242,00
+ I.R.A.P. anticipata accantonata		
- I.R.A.P. anticipata utilizzata		
- I.R.A.P. differita accantonata		
+ I.R.A.P. differita utilizzata		
I.R.A.P. dell'esercizio	€ - 7.605,00	€ - 9.242,00
Totale imposte	€ - 9.123,00	€ - 39.989,00
RISULTATO D'ESERCIZIO	€ - 46.525,00	€ 81.208,00

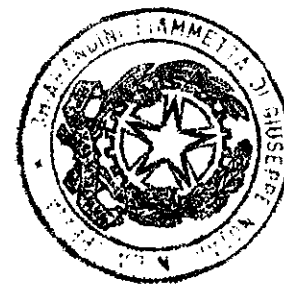
Il presente bilancio, desunto dalle scritture contabili regolarmente tenute ai sensi di legge, corrisponde a verità.

Portovenere, 6 giugno 2014

L'AmministratoreUnico

(Lorenzo Dorgia)

LIBRO DELLE DECISIONI DEI SOCI
PORTO VENERE SVILUPPO Società a Responsabilità Limitata
Via Garibaldi, 9 – 19025 PORTO VENERE – P.IVA: 01239320110



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

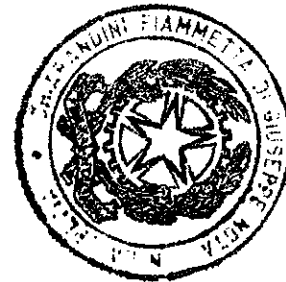
NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2013

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.

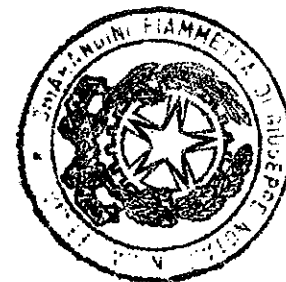
2. CRITERI DI FORMAZIONE

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..

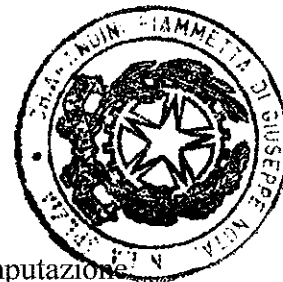
Nella redazione dei documenti contabili riguardanti l'esercizio 2013 si sono osservati i seguenti postulati fondamentali:

- 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



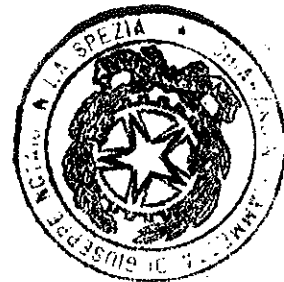
Sono valutate al costo di acquisizione aumentato degli oneri di imputazione diretta. Sono composte da costi d'impianto, licenze software e costi pluriennali. Si è proceduto al loro ammortamento in modo sistematico. Il valore netto delle singole attività viene raffrontato con il relativo valore recuperabile 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 RISCOINTI

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:

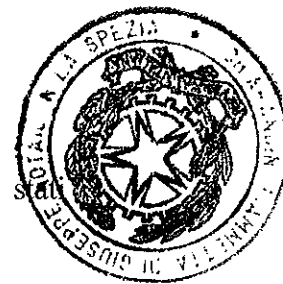
- spese di costituzione e trasformazione 20%
- altri oneri pluriennali 20%
- spese di pubblicità 33,33%
- spese mutuo in 15 anni, pari alla durata del mutuo stesso;
- manutenzioni pluriennali su beni di terzi 3%.

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	<u>Euro 19.935,00</u>

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	<u>Euro 2.186.511,00</u>
differenza	<u>Euro 469.836,00</u>

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	<u>Euro - 10.949,00</u>
valore netto al 31.12.2013	<u>Euro 1.915.814,00</u>

2. Impianti e macchinari

consistenza al 31.12.2013	Euro 16.700,00
f.do amm.to	<u>Euro - 8.819,00</u>
valore netto al 31.12.2013	<u>Euro 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>	- 82.283,00
valore netto al 31.12.2013	<u>Euro</u>	67.614,00
<u>4. Altri beni</u>		
consistenza al 31.12.2013	Euro	33.425,00
f.do amm.to	<u>Euro</u>	- 23.481,00
valore netto al 31.12.2013	<u>Euro</u>	9.944,00
<u>5. Immobilizzazioni in corso e acconti</u>		
valore al 31.12.2013	<u>Euro</u>	185.257,00
Totale Immobilizzazioni materiali	<u>Euro</u>	<u>2.186.510,00</u>

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>	zero
differenza	<u>Euro</u>	- 2.662.200,00

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 Euro 1.104.840,00

differenza Euro 1.104.840,00

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 Euro 83.492,00

differenza Euro - 128.084,00

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 Euro 1.922,00

Totale Euro 19.816,00

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	<u>Euro</u>	<u>152.831,00</u>
differenza	<u>Euro</u>	<u>151.739,00</u>

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	<u>Euro</u>	<u>9.508,00</u>
differenza	<u>Euro</u>	<u>7.190,00</u>

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	<u>Euro</u>	<u>332.629,00</u>
differenza	<u>Euro -</u>	<u>46.525,00</u>

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
- riserva statutaria	Euro	317.431,00
- perdita dell'esercizio 2013	<u>Euro -</u>	<u>46.525,00</u>
totale	<u>Euro</u>	<u>332.629,00</u>



Nella tabella che segue si dettagliano le variazioni intervenute nelle singole voci del patrimonio netto:

	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 31/12/2011			220.650,00	- 220.650,00	-
risultato 31/12/2011				81.207,00	81.207,00
31/12/12	20.000,00	41.723,00	236.224,00	81.207,00	379.154,00
destinazione risultato 31/12/2012			81.207,00	- 81.207,00	-
risultato 31/12/2013				- 46.525,00	- 46.525,00
31/12/13	20.000,00	41.723,00	317.431,00	- 46.525,00	332.629,00
Disponibilità		A,B	A,B,C		

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 169.657,02

differenza Euro 169.657,02

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 Euro 14.946,00

differenza Euro 1.290,00



la variazione è determinata come segue

- incrementi dell'esercizio Euro	2.415,00
- riduzioni	<u>Euro - 1.125,00</u>
differenza	<u>Euro 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 3.323.143,00</u>
differenza	<u>Euro - 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 1.197.567,00</u>
differenza	<u>Euro - 1.594.222,00</u>

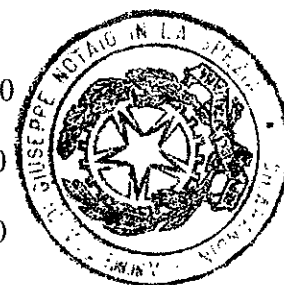
Al 31.12.2013 i debiti sono costituiti come segue:

• 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	<u>Euro 15.454,00</u>
Totale	<u>Euro 1.197.567,00</u>

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

- Debito IVA	Euro 4.054,00
--------------	---------------

LIBRO DELLE DECISIONI DEI SOCI
 PORTO VENERE SVILUPPO Società a Responsabilità Limitata
 Via Garibaldi, 9 – 19025 PORTO VENERE – P.IVA: 01239320110



- 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</u>	<u>371,00</u>
Totale	<u>Euro</u>	<u>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</u>	<u>2.369,00</u>
Totale	<u>Euro</u>	<u>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</u>	<u>1.176,00</u>
Totale	<u>Euro</u>	<u>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</u>	<u>2.125.576,00</u>
differenza	<u>Euro</u>	<u>428.829,00</u>

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	<u>Euro</u>	<u>1.897.795,00</u>
Totale	<u>Euro</u>	<u>2.125.576,00</u>



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;

LIBRO DELLE DECISIONI DEI SOCI

PORTO VENERE SVILUPPO Società a Responsabilità Limitata
Via Garibaldi, 9 – 19025 PORTO VENERE – P.IVA: 01239320110



- la società non ha contratto nessun impegno, oltre a quelli analizzati e 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 praticate a condizioni di mercato:
 - contratto di gestione degli ostelli di proprietà del Comune 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 sviluppo. A norma del penultimo comma dell'art. 2435 bis c.c. 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)



LIBRO DELLE DECISIONI DEI SOCI
PORTO VENERE SVILUPPO Società a Responsabilità Limitata
Via Garibaldi, 9 – 19025 PORTO VENERE – P.IVA: 01239320110



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

RELAZIONE DEL SINDACO UNICO ESERCENTE ATTIVITÀ DI
CONTROLLO CONTABILE

Signori Soci,

avendo la Vostra Società ritenuto di attribuire al sottoscritto in data 30.07.2013 sia l'attività di vigilanza prevista dagli artt. 2403 e segg. c. c. sia il controllo contabile previsto dall'art. 2409-bis c. c., ricorrendone i presupposti, con la presente relazione Vi rendo conto del mio operato.

Parte prima

Relazione ai sensi dell'art. 14 D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39

1. Ho svolto la revisione contabile del bilancio di esercizio della società chiuso al 31.12.2013. La responsabilità della redazione del bilancio compete all'organo amministrativo della società. La responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile appartiene al Sindaco.
2. Nell'ambito della mia attività di controllo contabile ho verificato:
 - nel corso dell'esercizio e con periodicità trimestrale, la regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta rilevazione nelle scritture contabili dei fatti di gestione;



- la corrispondenza del bilancio di esercizio alle risultanze delle contabili nonché la conformità dello stesso alle disposizioni di legge.

I miei controlli sono stati pianificati e svolti al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile.

Il procedimento di revisione, conforme ai principi di revisione nazionali, ha compreso l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenute nel bilancio, con particolare riferimento a Crediti verso Clienti, Saldi Bancari, Debiti verso Fornitori, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dall'Amministratore Unico. Ritengo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del mio giudizio professionale.

3. Relativamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2013, in aggiunta a quanto precede, Vi informo di aver vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e, a tale riguardo, non ho osservazioni particolari da riferire. Per quanto a mia conoscenza, l'Amministratore Unico, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle disposizioni di legge ai sensi degli art. 2423, 4° comma, e 2423bis 2° comma Codice Civile.
4. Il bilancio 2013 che l'Amministratore Unico sottopone al Vostro esame per l'approvazione chiude con una perdita di Euro 46.525 che emerge dalle indicazioni dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico, come da seguente dettaglio:



STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

Immobilizzazioni nette	Euro	2.489.704,55
Attivo circolante al netto fondo rischi	Euro	1.341.162,67
Ratei e risconti attivi	<u>Euro</u>	<u>9.508,26</u>
Totale attivo	Euro	3.840.375,48

PASSIVO

Patrimonio netto, incluso risultato di esercizio	Euro	332.630,11
Fondi per rischi e oneri	Euro	169.657,02
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	Euro	14.945,50
Debiti	<u>Euro</u>	<u>3.323.142,85</u>
Totale passivo	Euro	3.840.375,48

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	Euro	1.448.068,84
Costi della produzione	Euro -	1.400.599,69
Proventi finanziari al netto degli oneri	Euro -	77.033,93
Proventi e oneri straordinari	Euro -	7.836,00
Imposte dell'esercizio	<u>Euro -</u>	<u>9.123,00</u>
Risultato dell'esercizio 2013	Euro -	46.523,78

I conti d'ordine riportano analiticamente gli impegni, i rischi e altre partite indicate per memoria.

5. L'organo amministrativo nella Nota Integrativa Vi ha fornito tutte le informazioni richieste dall'art. 2427, 2427 bis, 2428 c.c.; le indicazioni in esse riportate risultano conformi ai dati del bilancio.



6. A mio giudizio, il sopramenzionato bilancio nel suo complesso è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, nonché il risultato economico della società per l'esercizio chiuso al 31.12.2013, in conformità alle norme che disciplinano il bilancio d'esercizio.
7. Ai fini di una migliore comprensione del bilancio si richiama l'informativa fornita dall'amministratore nella nota integrativa sul seguente fatto:
- tra le immobilizzazioni materiali, nelle immobilizzazioni in corso e acconti, sono presenti Euro 169.657,02, quali presunti oneri, stimati prudenzialmente dalla società sulla base dei pareri tecnici del direttore dei lavori e del collaudatore amministrativo, nonché del parere giuridico del legale di fiducia, relativi alla riserva, per complessivi Euro 322.425,15, sull'appalto per la costruzione del parcheggio del Fezzano, presentata dalla ditta costruttrice "Farina Costruzioni Srl" in sede di collaudo, la cui contropartita in bilancio è rappresentata da "Fondi per rischi ed oneri" di pari importo.

Parte seconda

Relazione ai sensi dell'art. 2429 comma 2 del Codice Civile

1. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2013, la mia attività è stata ispirata alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.
2. In particolare nel corso del mio mandato:
 - ho vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;



- ho partecipato alle assemblee dei soci svoltesi nel rispetto delle statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e sulla base di ciò possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interessi o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
 - ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire;
 - ho valutato e vigilato, in virtù delle informazioni ottenute dai responsabili delle rispettive funzioni e dell'esame della documentazione trasmessa, sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione;
 - nel corso dell'esercizio sono stato periodicamente informato dall'Amministratore Unico sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo effettuate dalla società.
3. Non ho riscontrato operazioni atipiche e/o inusuali.
 4. Non sono pervenute denunce ai sensi dell'art. 2408 del Codice Civile, né esposti di alcun genere.
 5. Nel corso dell'esercizio non ho rilasciato pareri ai sensi di legge.



6. Dall'attività di vigilanza e controllo non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione.
7. L'organo amministrativo ha informato in merito ai rischi ed alle incertezze in essere, che risultano conformi ai dati di bilancio con quanto a conoscenza del sottoscritto.
8. Esaminati gli indicatori che, comunemente determinati e, di massima enunciati, sono suggeriti per verificare la continuità aziendale, si può affermare che non esistono, in capo alla società, i presupposti che facciano ritenere o dubitare che la continuità aziendale medesima, sia compromessa.

Conclusioni

Per quanto precede, il Sindaco unico, tenuto conto del richiamo d'informativa sopra evidenziato, non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31.12.2013 della Portovenere Sviluppo Srl Unipersonale, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dall'organo amministrativo di coprire la perdita d'esercizio, pari ad Euro 46.523,78, interamente mediante la riserva statutaria.

Porto Venere, 9 giugno 2014

IL REVISORE UNICO

(Dott. Roberto Tregrosso)

LIBRO DELLE DECISIONI DEI SOCI

PORTO VENERE SVILUPPO Società a Responsabilità Limitata
Via Garibaldi, 9 – 19025 PORTO VENERE – P.IVA: 01239320110



L'anno duemilaquattordici addì 27 del mese di novembre alle ore 14:30 presso la sede legale sita in Porto Venere, Via Garibaldi civ. 9, si è riunita l'Assemblea ordinaria della Porto Venere Sviluppo S.r.l. per discutere e deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

- Presentazione e Approvazione budget;
- Varie ed eventuali.

Sono presenti:

Il Socio Unico: Comune di Porto Venere, nella persona del Sindaco sig. Matteo Cozzani,

L'Amministratore Unico della società: Lorenzo Dorgia

Assume la Presidenza della riunione, l'Amministratore Unico il quale, con il consenso unanime dei presenti, invita la dott.ssa Lara A.S. Sturlese, che accetta, a svolgere le funzioni di segretario.

Il Presidente, considerato che:

- l'Assemblea si tiene in forma totalitaria;
- è presente l'intero capitale sociale rappresentato dall'unico azionista Comune di Porto Venere;
- tutti gli intervenuti si dichiarano sufficientemente informati su quanto posto all'Ordine del Giorno e nessuno si oppone alla trattazione dello stesso;
- sussistono le condizioni richieste dallo statuto sociale per la regolare tenuta dell'assemblea,

dichiara l'Assemblea validamente costituita in forma totalitaria per discutere e deliberare sugli argomenti all'Ordine del Giorno.

Sul primo punto all'Ordine del Giorno, il Presidente illustra ai presenti il budget ²⁰¹⁵~~2014~~ sia in forma economica sia in forma finanziaria e ne chiede l'approvazione da parte dell'Assemblea.

L'Assemblea con voto espresso in modo palese delibera di approvare il budget presentato.

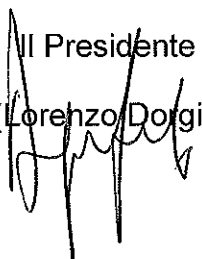
LIBRO DELLE DECISIONI DEI SOCI

PORTO VENERE SVILUPPO Società a Responsabilità Limitata
Via Garibaldi, 9 – 19025 PORTO VENERE – P.IVA: 01239320110

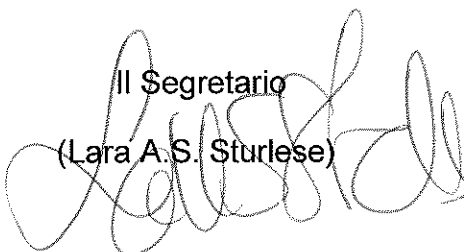


Nessuno avendo chiesto la parola, alle ore 16:30 l'Assemblea si scioglie previa lettura ed unanime approvazione del presente verbale alla cui firma vengono delegati il Presidente e il Segretario.

Il Presidente
(Lorenzo Dorgia)



Il Segretario
(Lara A.S. Sturlese)





BUDGET ECONOMICO 2015	
RICAVI	
TOTALE RICAVI	€ 826.967,21
CORRISPETTIVI PARCHEGGI	€ 730.000,00
CANONE GESTIONE CEA PORTOVENERE	€ 40.000,00
CORRISPETTIVI PALMARIA+PORTO VENERE (3 MESI)	€ 50.000,00
UTENZE OSTELLI (PORTO VENERE)	€ 6.967,21
COSTI	
SERVIZI	€ 557.427,87
CANONE GESTIONE PARCHEGGI	€ 340.000,00
CANONE CEA PORTOVENERE	€ 12.000,00
SERVIZI PARCHEGGI COOP.	€ 120.000,00
SERVIZI OSTELLO COOP. PALMARIA +PORTO VENERE 3MESI	€ 13.000,00
PASS PER AUTO	€ 2.600,00
TRASPORTO VALORI	€ 8.500,00
GESTIONE CAMPI SPORTIVI	€ 4.000,00
SPESE VARIE PARCHEGGI	€ 6.147,54
SPESE VARIE OSTELLI(PALMARIA+3MESI PORTOVENERE)	€ 17.213,11
UTENZE OSTELLI(PORTO VENERE)	€ 6.967,21
AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO	€ 18.000,00
ASSICURAZIONI	€ 7.000,00
PUBBLICITA'	€ 2.000,00
SPESE SOCIETARIE	€ 27.800,04
ASSICURAZIONE AUTO	€ 800,00
ONERI BANCARI	€ 5.000,00
CANCELLERIA-POSTALI-BOLLATI-VARIE SOCIETA'	€ 3.000,00
DEPOSITO BILANCIO E DIRITTI	€ 1.000,00
SERVIZI AMMINISTRATIVI	€ 13.000,00
REVISORE	€ 5.000,04
SPESE PER PERSONALE	€ 42.510,84
STIPENDI	€ 23.550,00
CONTRIBUTI	€ 7.010,84
TFR E FERIE	€ 2.000,00
AMMINISTRATORE	€ 9.950,00
IMPOSTE	€ 19.394,00
IMPOSTE INDIRETTE	€ 600,00
IMU	€ 18.794,00
ONERI FINANZIARI	€ 82.095,19
INTERESSI MUTUO FONDIARIO	€ 77.945,89
INTERESSI FINANZIAMENTO CHIROGRAFARIO	€ 4.149,30
AMMORTAMENTI	€ 97.033,00
AMMORTAMENTI	€ 97.033,00
TOTALE COSTI	€ 826.260,93
RISULTATO ECONOMICO	€ 706,28



BUDGET FINANZIARIO 2015		
ENTRATE	CREDITI	BANCA
TOTALE ENTRATE		€ 996.467,21
CORRISPETTIVI PARCHEGGI		€ 730.000,00
CANONE GESTIONE CEA PORTOVENERE		€ 40.000,00
UTENZE OSTELLI (PORTO VENERE)		€ 6.967,21
CORRISPETTIVI PALMARIA+PORTO VENERE (3 MESI)		€ 50.000,00
VENDITE BOX COMPROMESSO	€ 198.500,00	€ 198.500,00
SALDI C/C AL 01/01/2015		-€ 29.000,00
USCITE	DEBITI	BANCA
SERVIZI		€ 557.427,87
CANONE GESTIONE PARCHEGGI		€ 340.000,00
CANONE CEA PORTOVENERE		€ 12.000,00
SERVIZI PARCHEGGI COOP.		€ 120.000,00
SERVIZI OSTELLO COOP. PALMARIA +PORTO VENERE 3MESI		€ 13.000,00
TRASPORTO VALORI		€ 8.500,00
GESTIONE CAMPI SPORTIVI		€ 4.000,00
SPESE VARIE PARCHEGGI		€ 6.147,54
PASS PER AUTO		€ 2.600,00
AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO		€ 18.000,00
SPESE VARIE OSTELLI(PALMARIA+3MESI PORTOVENERE)		€ 17.213,11
ASSICURAZIONI		€ 7.000,00
UTENZE OSTELLI(PORTO VENERE)		€ 6.967,21
PUBBLICITA'		€ 2.000,00
SPESE SOCIETARIE		€ 27.800,04
ASSICURAZIONE AUTO		€ 800,00
ONERI BANCARI		€ 5.000,00
CANCELLERIA-POSTALI-BOLLATI-VARIE SOCIETA'		€ 3.000,00
DEPOSITO BILANCIO E DIRITTI		€ 1.000,00
SERVIZI AMMINISTRATIVI		€ 13.000,00
REVISORE		€ 5.000,04
PERSONALE		€ 42.510,84
STIPENDI		€ 23.550,00
CONTRIBUTI		€ 7.010,84
TFR E FERIE		€ 2.000,00
AMMINISTRATORE		€ 9.950,00
IMPOSTE		€ 19.394,00
IMPOSTE INDIRETTE		€ 600,00
IMU		€ 18.794,00
DEBITI PER FINANZIAMENTI		€ 183.786,12
MUTUO FONDIARIO	€ 170.874,12	€ 170.874,12
FINANZIAMENTO CHIROGRAFARIO	€ 12.912,00	€ 12.912,00

Porto Venere Sviluppo Società a responsabilità limitata con Unico Socio : Comune di PORTO VENERE (SP)

Sede Legale e Operativa: Via Garibaldi, 9 – 19025 PORTO VENERE (SP) – Telefono (0187) 794.822 –

P. IVA e Cod. Fiscale: 01239320110 – Cap. Sociale int. vers.: € 20.000,00 – Iscritta al R.I. della C.C.I.A.A. della Spezia REA n°112146

ALTRI DEBITI		€ 164.000,00
PIANO RIENTRO COMUNE		€ 70.000,00
RISERVA FARINA		€ 64.000,00
MODIFICA SISTEMA ACCESSI FEZZANO PARKING		€ 30.000,00
TOTALE USCITE		€ 994.918,86
SALDO FINANZIARIO DI PERIODO		€ 1.548,35



L'anno duemilaquattordici addì 18 del mese di dicembre alle ore 14:30 presso la sede legale sita in Porto Venere, Via Garibaldi civ. 9, si è riunita l'Assemblea ordinaria della Porto Venere Sviluppo S.r.l. per discutere e deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

- Contratto affidamento Ostello di Porto Venere;
- Proroga contratto gestione aree di sosta a pagamento;
- Procedura Riserva appalto Fezzano Parking;
- Varie ed eventuali.

Sono presenti:

Il Socio Unico: Comune di Porto Venere, nella persona del Sindaco sig. Matteo Cozzani,

L'Amministratore Unico della società: Lorenzo Dorgia

Assume la Presidenza della riunione, l'Amministratore Unico il quale, con il consenso unanime dei presenti, invita la dott.ssa Lara A.S. Sturlese, che accetta, a svolgere le funzioni di segretario.

Il Presidente, considerato che:

- l'Assemblea si tiene in forma totalitaria;
- è presente l'intero capitale sociale rappresentato dall'unico azionista Comune di Porto Venere;
- tutti gli intervenuti si dichiarano sufficientemente informati su quanto posto all'Ordine del Giorno e nessuno si oppone alla trattazione dello stesso;
- sussistono le condizioni richieste dallo statuto sociale per la regolare tenuta dell'assemblea,

dichiara l'Assemblea validamente costituita in forma totalitaria per discutere e deliberare sugli argomenti all'Ordine del Giorno.

Sul primo punto all'Ordine del Giorno, il Presidente informa i presenti della necessità di procedere ad una proroga della gestione dell'ostello di Porto Venere, con la società Hotel della Baia srl, attuale gestore della struttura, scadenza 14/05/2015. Tale richiesta è necessaria per definire la nuova convenzione di gestione tra Comune di Porto Venere e

LIBRO DELLE DECISIONI DEI SOCI

PORTO VENERE SVILUPPO Società a Responsabilità Limitata
Via Garibaldi, 9 – 19025 PORTO VENERE – P.IVA: 01239320110



Società, in modo che sia possibile concedere in affidamento la struttura per diversi anni, e per poter procedere con l'espletamento della gara, la quale deve rispettare i tempi tecnici previsti dalla legge.

L'Assemblea con voto espresso in modo palese delibera di approvare la richiesta presentata.

Sul secondo punto all'Ordine del Giorno Il Presidente informa i presenti della necessità di procedere ad una proroga del contratto di gestione delle aree di sosta a pagamento, per mesi due, come previsto dal contratto; per definire in modo completo il rapporto esistente tra Comune di Porto Venere e Società e per la definizione del progetto dei sensori di parcheggio da installare in Porto Venere.

L'Assemblea con voto espresso in modo palese delibera di approvare la richiesta presentata.

Sul terzo punto all'Ordine del Giorno il Presidente informa i presenti che la procedura di riserva dell'appalto per la costruzione del Fezzano Parking si è conclusa.

Tale procedura ha determinato il solo riconoscimento alla ditta appaltatrice della corresponsione degli interessi legali previsti per i ritardi nei pagamenti dei vari avanzamenti lavori.

Infine rimane da dirimere la questione delle opere fuori appalto, per le quali è stato richiesto al precedente Presidente del C.d.A. della Porto Venere Sviluppo srl di dare conferma delle varie opere eseguite. Una volta ottenuto le risposte definitive si procederà alla conclusione della procedura includendo nell'accordo un indennizzo completo e definitivo.

Si richiede pertanto all'Assemblea di dare mandato all'Amministratore Unico di procedere alla convocazione entro il mese di gennaio 2015 della ditta appaltatrice per la sottoscrizione dell'accordo definitivo dell'appalto Fezzano Parking.

Sarà cura del Presidente predisporre la bozza di accordo da presentare al socio per la sua approvazione.

L'Assemblea con voto espresso in modo palese delibera di approvare la richiesta presentata.

LIBRO DELLE DECISIONI DEI SOCI
PORTO VENERE SVILUPPO Società a Responsabilità Limitata
Via Garibaldi, 9 – 19025 PORTO VENERE – P.IVA: 01239320110



Nessuno avendo chiesto la parola, alle ore 17:30 l'Assemblea si scioglie previa lettura ed unanime approvazione del presente verbale alla cui firma vengono delegati il Presidente e il Segretario.

Il Presidente

(Lorenzo Dorigatti)

Il Segretario

(Lara A.S. Sturlese)