

CAORLE PATRIMONIO SRL SOCIO UNICO

Bilancio di esercizio al 31-12-2015

Dati anagrafici	
Sede in	VIA ROMA 26 - 30021 CAORLE (VE)
Codice Fiscale	03627040276
Numero Rea	VE 000000324519
P.I.	03627040276
Capitale Sociale Euro	10.000 i.v.
Forma giuridica	Societa' a responsabilita' limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	553000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	Comune di Caorle
Appartenenza a un gruppo	no

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato Patrimoniale

	31-12-2015	31-12-2014
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
Valore lordo	1.180.636	1.179.318
Ammortamenti	597.346	525.540
Totale immobilizzazioni immateriali	583.290	653.778
II - Immobilizzazioni materiali		
Valore lordo	17.582.172	17.573.841
Ammortamenti	3.399.803	2.920.366
Totale immobilizzazioni materiali	14.182.369	14.653.475
III - Immobilizzazioni finanziarie		
Altre immobilizzazioni finanziarie	748.448	563.846
Totale immobilizzazioni finanziarie	748.448	563.846
Totale immobilizzazioni (B)	15.514.107	15.871.099
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
Totale rimanenze	1.583.940	1.788.000
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	262.434	213.776
Totale crediti	262.434	213.776
IV - Disponibilità liquide		
Totale disponibilità liquide	95.871	368.902
Totale attivo circolante (C)	1.942.245	2.370.678
D) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti (D)	77.325	78.680
Totale attivo	17.533.677	18.320.457
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	10.000	10.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	2.905.693	2.905.693
IV - Riserva legale	2.000	2.000
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	0	80.747
Versamenti in conto aumento di capitale	2.474.665	2.512.509
Totale altre riserve	2.474.665	2.593.256
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	(44.476)	(118.591)
Utile (perdita) residua	(44.476)	(118.591)
Totale patrimonio netto	5.347.882	5.392.358
B) Fondi per rischi e oneri		
Totale fondi per rischi ed oneri	29.814	29.814
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	33.464	16.302
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	997.880	1.078.074
esigibili oltre l'esercizio successivo	10.856.963	11.526.535
Totale debiti	11.854.843	12.604.609

E) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti	267.674	277.374
Totale passivo	17.533.677	18.320.457

Conti Ordine

	31-12-2015	31-12-2014
Conti d'ordine		
Rischi assunti dall'impresa		
Garanzie reali		
ad altre imprese	9.890.679	10.253.330
Totale garanzie reali	9.890.679	10.253.330
Totale rischi assunti dall'impresa	9.890.679	10.253.330
Totale conti d'ordine	9.890.679	10.253.330

Conto Economico

31-12-2015 31-12-2014

Conto economico		
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.164.125	2.015.311
5) altri ricavi e proventi		
altri	16.596	95.773
Totale altri ricavi e proventi	16.596	95.773
Totale valore della produzione	2.180.721	2.111.084
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	46.605	41.297
7) per servizi	333.115	396.907
8) per godimento di beni di terzi	69.496	74.077
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	335.368	305.343
b) oneri sociali	47.277	104.735
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	22.955	20.582
c) trattamento di fine rapporto	22.955	20.497
e) altri costi	0	85
Totale costi per il personale	405.600	430.660
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	557.297	546.375
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	77.530	77.412
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	479.767	468.963
Totale ammortamenti e svalutazioni	557.297	546.375
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	204.060	0
14) oneri diversi di gestione	274.893	277.593
Totale costi della produzione	1.891.066	1.766.909
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	289.655	344.175
C) Proventi e oneri finanziari:		
16) altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1.164	2.015
Totale proventi diversi dai precedenti	1.164	2.015
Totale altri proventi finanziari	1.164	2.015
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	317.189	393.000
Totale interessi e altri oneri finanziari	317.189	393.000
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(316.025)	(390.985)
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
altri	58.948	0
Totale proventi	58.948	0
21) oneri		
altri	5.732	1
Totale oneri	5.732	1
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	53.216	(1)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	26.846	(46.811)

22) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	71.322	71.780
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	71.322	71.780
23) Utile (perdita) dell'esercizio	(44.476)	(118.591)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2015

Nota Integrativa parte iniziale

Spettabile Socio Unico,

il presente bilancio è stato redatto in modo conforme alle disposizioni del codice civile e si compone dei seguenti documenti:

- 1) Stato Patrimoniale;
- 2) Conto Economico;
- 3) Nota Integrativa.

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli artt. 2423 e seguenti del codice civile.

Il bilancio di esercizio viene redatto con gli importi espressi in euro. In particolare, ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.:

- lo stato patrimoniale e il conto economico sono predisposti in unità di euro. Il passaggio dei saldi di conto, espressi in centesimi di euro, ai saldi di bilancio, espressi in unità di euro, è avvenuto mediante arrotondamento per eccesso o per difetto in conformità a quanto dispone il Regolamento CE. La quadratura dei prospetti di bilancio è stata assicurata riepilogando i differenziali dello stato patrimoniale nella voce A. VII Altre riserve e quelli del conto economico, alternativamente, in E.20) Proventi straordinari o in E.21) Oneri straordinari;
- i dati della nota integrativa sono espressi in unità di euro in quanto garantiscono una migliore intelligibilità del documento.

PRINCIPI DI REDAZIONE

Sono state rispettate: la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 c.c.), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis c.c.) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 c.c.).

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività e tenendo conto della funzione economica di ciascuno degli elementi dell'attivo e del passivo;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;
- per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423-ter, c.c.;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.

Si precisa inoltre che:

- ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 1, del codice civile il bilancio è stato redatto in forma abbreviata poiché i limiti previsti dallo stesso articolo non risultano superati per due esercizi consecutivi;
- ai sensi del disposto dell'art. 2423-ter del codice civile, nella redazione del bilancio sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del codice civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del codice civile per il Conto Economico. Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico;
- la società ha mantenuto i medesimi criteri di valutazione utilizzati nei precedenti esercizi. Si precisa che, ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, è stato necessario riclassificare la voce debiti entro e oltre l'esercizio al fine di garantire la comparabilità con i valori del presente esercizio;
- non si sono verificati casi eccezionali che impongano di derogare alle disposizioni di legge;
- la società non si è avvalsa della possibilità di raggruppare le voci precedute dai numeri arabi;
- ai fini di una maggiore chiarezza sono state omesse le voci precedute da lettere, numeri arabi e romani che risultano con contenuto zero nel precedente e nel corrente esercizio,
- non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale;

- la relazione sulla gestione è stata omessa in quanto ci si è avvalsi della facoltà prevista dall'art. 2435-bis, comma 7, del codice civile:
 - 1) non si possiedono azioni proprie, né quote o azioni di società controllanti, neanche per interposta persona o società fiduciaria;
 - 2) non si sono né acquistate, né alienate azioni proprie, né azioni o quote di società controllanti anche per interposta persona o società fiduciaria.

La presente nota integrativa, relativa al bilancio chiuso al 31 dicembre 2015 è parte integrante del bilancio di esercizio, redatto in conformità alle norme del codice civile ed ai principi contabili nazionali, dettagliati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili, nella versione rivista e aggiornata dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

La società non controlla altre imprese, neppure tramite fiduciarie ed interposti soggetti, e non appartiene ad alcun gruppo, né in qualità di controllata né in quella di collegata.

ATTIVITA' SVOLTA

La società Caorle Patrimonio S.r.l. è la società costituita il 27 giugno 2005 dal socio unico, Comune di Caorle, per la gestione dei servizi e del proprio patrimonio immobiliare.

La società, come indicato nello statuto sociale, opera nell'ambito delle previsioni di cui all'art. 113, comma 13, del decreto legislativo 267/2000 e successive modifiche e integrazioni e nello specifico, nel corso dell'esercizio, ha perseguito il proprio oggetto sociale operando nei diversi campi di attività che le competono: la gestione e locazione del proprio patrimonio immobiliare e lo sviluppo di programmi di investimenti sullo stesso, la gestione per conto del Comune di Caorle dei parcheggi a pagamento, la manutenzione del verde pubblico, la gestione del campeggio Santa Margherita.

Durante l'esercizio l'attività si è svolta regolarmente; non si sono verificati fatti che abbiano modificato in modo significativo l'andamento gestionale ed a causa dei quali si sia dovuto ricorrere alle deroghe di cui all'art. 2423, comma 4, codice civile.

Non si segnalano, inoltre fatti di rilievo la cui conoscenza sia necessaria per una migliore comprensione delle differenze fra le voci del presente bilancio e quelle del bilancio precedente.

Nota Integrativa Attivo

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'attivo.

Immobilizzazioni immateriali

Le Immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori, e sono sistematicamente ammortizzate in funzione della loro residua possibilità di utilizzazione economica e tenendo conto delle prescrizioni contenute nel punto 5) dell'art. 2426 del codice civile.

In dettaglio:

- Il software è iscritto al costo di acquisto ed è ammortizzato in tre anni a quote costanti.
- Le concessioni e licenze sono iscritte al costo di acquisto, computando anche i costi accessori, e sono ammortizzate in sei anni a quote costanti.
- L'avviamento si riferisce all'acquisto a titolo oneroso del ramo di azienda "Campeggio Santa Margherita", ed è stato ammortizzato, a decorre dall'esercizio 2013, a quote costanti in un orizzonte temporale adeguato in considerazione dell'utilità futura dello stesso, del settore economico di riferimento e della disponibilità delle aree e degli immobili. In ottemperanza al disposto del comma 1 n. 6 dell'art. 2426 c.c. e con il consenso del collegio sindacale all'epoca in carica, si precisa che si è ritenuto congruo un maggior orizzonte temporale dell'ammortamento rispetto ai cinque anni previsti dalla normativa vigente, allineando la durata del beneficio ritraibile dallo stesso con la durata della disponibilità dei beni immobili connessi al complesso aziendale "Campeggio Santa Margherita".
- Le spese incrementative sui beni di terzi sono costituite da interventi migliorativi sul campeggio gestito dalla società, ma di proprietà del Comune di Caorle. Si tratta di spese direttamente imputabili a miglioramenti effettuati e sono ammortizzate tenuto conto della durata residua del contratto di locazione.
- Le manutenzioni straordinarie e le spese pluriennali sono state ammortizzate in 5 anni a quote costanti. Si precisa che a seguito dell'acquisto del ramo di azienda condotto nell'ambito del "Campeggio Santa Margherita", avvenuto in data 27.12.2012, con conseguente risoluzione del contratto di affitto di azienda e stipula del contratto di locazione delle aree e immobili riferiti al campeggio, l'orizzonte temporale di riferimento si è allungato dal 2017 al 2025, comportando la riformulazione di un nuovo piano di ammortamento. Nelle situazioni in cui le spese incrementative si riferiscono ad interventi o beni la cui vita utile è minore rispetto a quella sopra indicata, le aliquote di ammortamento sono state opportunamente adeguate.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

La composizione e i movimenti di sintesi delle immobilizzazioni immateriali sono dettagliati nella seguente tabella.

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio						
Costo	5.724	51.039	21.320	540.000	561.235	1.179.318
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.724	49.523	10.656	89.964	369.673	525.540
Valore di bilancio	-	1.516	10.664	450.036	191.562	653.778
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	-	122	-	-	6.921	7.043
Ammortamento dell'esercizio	-	799	3.552	44.982	28.198	77.531

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Totale variazioni	-	(677)	(3.552)	(44.982)	(21.277)	(70.488)
Valore di fine esercizio						
Costo	-	51.161	21.320	540.000	568.155	1.180.636
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	50.321	14.208	134.946	397.871	597.346
Valore di bilancio	-	839	7.112	405.054	170.285	583.290

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali sono iscritti in bilancio al valore di conferimento, al costo di acquisto e/o di produzione, aumentato degli oneri accessori di diretta imputazione sostenuti fino all'entrata in funzione del bene.

Gli ammortamenti sono stati calcolati, a quote costanti, in base alla vita utile stimata dei cespiti, tenendo conto della residua possibilità di utilizzazione economica e considerando anche l'usura fisica di tali beni nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 2426 del Codice Civile.

I criteri di ammortamento e i coefficienti applicati non sono stati modificati rispetto ai precedenti esercizi, eccezion fatta della gru del bacino di allaggio e varo come meglio specificato nelle precedenti note integrative.

Gli acquisti e i cespiti entrati in funzione nell'esercizio sono stati ammortizzati con aliquota pari al 50% dell'aliquota base: l'aliquota così ridotta è rappresentativa sia della residua possibilità di utilizzo sia della partecipazione effettiva al processo produttivo di tali immobilizzazioni, la cui acquisizione si può ritenere mediamente avvenuta a metà dell'esercizio. Tale comportamento è consentito dai principi contabili se la quota d'ammortamento ottenuta non si discosta significativamente dalla quota calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto per l'uso.

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del Codice Civile.

Nessuna immobilizzazione è mai stata oggetto di rivalutazione monetaria.

Non sono conteggiati ammortamenti su beni alienati o dismessi durante l'esercizio.

Le aliquote di ammortamento utilizzate per le singole categorie di cespiti sono:

Fabbricati 3%

Costruzioni leggere 10%

Macchine e apparecchi e attrezzatura varie 15%

Arredamento 15%

Macchine d'ufficio elettroniche 20%

Autoveicoli 20%

Autovetture 25%

Impianti specifici acquisiti fino al 2005 2,56%

Impianti specifici dal 12% al 12,5%

Attrezzature dal 15% al 40%

Attrezzatura specifica industriale e commerciale 25%

Biancheria 40%

Immobilizzazioni materiali diverse 20%

Insegne e cartelli 8%

Impianti generici dal 2,5% al 15%

Macchine ufficio 20%

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

La composizione e i movimenti di sintesi delle immobilizzazioni materiali sono dettagliati nella tabella sottostante.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	16.344.687	768.712	92.965	138.174	229.304	17.573.842
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.238.150	532.531	54.303	95.382	-	2.920.366
Valore di bilancio	14.106.537	236.181	38.662	42.792	229.304	14.653.475
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	-	8.458	975	4.229	-	13.662
Ammortamento dell'esercizio	414.339	35.668	16.794	12.966	-	479.767
Altre variazioni	(5.563)	-	-	561	-	(5.002)
Totale variazioni	(419.902)	(27.210)	(15.819)	(8.176)	-	(471.107)
Valore di fine esercizio						
Costo	16.339.125	777.170	93.940	142.633	229.304	17.582.172
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.652.490	568.198	71.096	108.018	-	3.399.802
Valore di bilancio	13.686.635	208.971	22.843	34.616	229.304	14.182.369

E' opportuno precisare che le proprietà immobiliari sono state conferite dal socio Unico, Comune di Caorle, all'atto della costituzione e con atti di conferimento successivi.

Si tratta dei seguenti beni:

- complesso di edifici denominato "Ex scuola Elementare A. Bafile", la cui ristrutturazione ed ampliamento alla data di chiusura del bilancio è praticamente ultimata eccezion fatta dei locali da adibire a teatro;
- complesso di edifici denominato " Ex Azienda Agricola Chiggiato" in parte ristrutturato e destinato all'attuale sede della Polizia Municipale e del Centro prodotto agricoli; rimangono da ristrutturare altri fabbricati;
- porzione di complesso ad uso artigianale/commerciale denominato "Magazzini via Traghete" destinati in parte a sede dei Vigili del Fuoco e del Locale Gruppo di Protezione Civile;
- il terreno destinato ad area PIP (Piano Insediamenti Produttivi) in località Ottava Presa, la cui realizzazione è completata;
- la casa di riposo "Don Moschetta" ed i terreni di pertinenza;
- il parcheggio multipiano in viale dei Tropici;
- il Bacino Comunale di alaggio e varo, la cui costruzione è stata completata.

La voce "Terreni e Fabbricati" comprende i terreni, i fabbricati e le costruzioni leggere.

I terreni non sono sottoposti ad ammortamento.

La voce "Altre immobilizzazioni materiale" comprende: i mobili e le macchine d'ufficio, gli automezzi, l'arredamento, la biancheria, le insegne e i cartelli e altre immobilizzazioni diverse (vetrate).

La voce "immobilizzazioni materiali in corso e acconti" comprende alcuni fabbricati del complesso di edifici denominato "Ex Azienda Agricola Chiggiato" non ancora ristrutturati.

Operazioni di locazione finanziaria

Informazioni sulle operazioni di locazione finanziaria

Le immobilizzazioni materiali condotte in leasing finanziario sono iscritte in bilancio secondo il metodo patrimoniale. Con riferimento ai contratti di leasing che comportano l'assunzione da parte della società della parte prevalente dei rischi e dei benefici inerenti ai beni oggetto dei contratti, si evidenziano i valori che si sarebbero esposti in bilancio in caso di contabilizzazione con il "metodo finanziario" in luogo di quello "patrimoniale" effettivamente utilizzato come richiesto dal punto 22 dell'articolo 2427 del Codice Civile.

I valori sono riferiti all'anno precedente e all'anno in corso dei singoli contratti

	Descrizione	CREDIT AGRICOLE LEASING N.01505303 TRATTORE LAMBORGHINI		CREDIT AGRICOLE LEASING N. 01505563 CASE MOBILI	
		Anno in corso	Anno Precedente	Anno in corso	Anno Precedente
1)	Debito residuo verso il locatore	3.089	5.906	36.664	62.003
2)	Oneri finanziari	113	201	1.093	1.829
3)	Valore complessivo lordo dei beni locati alla data di chiusura	18.000	18.000	171.782	171.782
4)	Ammortamenti effettuati nell'esercizio	1.800	3.600	17.178	34.356
5)	Valore del fondo di ammortamento a fine esercizio	18.000	16.200	171.782	154.604
6)	Rettifiche / riprese di valore \pm	0	0	0	0
	Valore complessivo netto dei beni locati	0	1.800	0	17.178
7)	Maggior valore netto dei beni riscattati rispetto al valore netto contabile	0	0	0	0

	Descrizione	UNICREDIT LEASING N. 1389971 TRATTORE FERRARI	
		Anno in corso	Anno Precedente
1)	Debito residuo verso il locatore	2.000	6.178
2)	Oneri finanziari	425	634
3)	Valore complessivo lordo dei beni locati alla data di chiusura	13.000	13.000
4)	Ammortamenti effettuati nell'esercizio	1.300	1.300
5)	Valore del fondo di ammortamento a fine esercizio	5.200	3.900
6)	Rettifiche / riprese di valore \pm	0	0
	Valore complessivo netto dei beni locati	7.800	9.100
7)	Maggior valore netto dei beni riscattati rispetto al valore contabile	0	0

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni, altri titoli, azioni proprie

La società non possiede direttamente o per tramite di società fiduciaria o per interposta persona partecipazioni in imprese controllate e collegate.

Le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte al valore nominale e si riferiscono al contratto di "amortizing swap", nello specifico alle somme versate alla Banca Intesa Infrastrutture e Sviluppo in un fondo indisponibile per avere a disposizione le somme necessarie al momento del rimborso della quota capitale del mutuo "bullet" di euro 3.700.225 erogato per la realizzazione delle opere riferite agli immobili "Ex scuola Bafile" ed "area PIP".

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari

In osservanza di quanto richiesto dall'art. 2427-bis del Codice Civile, nel rispetto del principio della rappresentazione veritiera e corretta degli impegni aziendali, si forniscono di seguito le opportune informazioni circa il "fair value", l'entità e la natura degli strumenti finanziari detenuti.

La società nel corso degli anni ha mutato il proprio approccio alla gestione del rischio di tasso di interesse e la composizione della struttura dei mutui riflette le diverse politiche adottate nel corso degli anni.

Infatti i primi mutui stipulati sono stati contratti ad un tasso fisso di interesse, gli ultimi mutui, sottoscritti per finanziare i lavori sull' "Ex Bafile", sul parcheggio multipiano, sul distributore di carburante e sulla casa di riposo, sono stati contratti a tasso variabile.

Il mutuo "bullet" è l'unico, per sua natura complesso, strutturato per fornire una protezione dal rischio di un incremento dei tassi di interesse.

L'operazione consiste nell'emissione di un mutuo "bullet" a tasso variabile che prevede il rimborso in un'unica soluzione (euro 3.700.225) alla scadenza ed il pagamento periodico degli interessi (euro 11.255 nel 2015), calcolati sull'importo nominale del mutuo per tutta la durata del finanziamento.

Contestualmente alla stipula del mutuo, si è provveduto a stipulare un contratto che prevede che la società versi in un fondo indisponibile (esposto in bilancio per euro 748.448 nelle "Immobilizzazioni Finanziarie"), a scadenze periodiche e fino alla scadenza del mutuo bullet, quote di capitale che permettono di avere a disposizione i fondi per estinguere il mutuo alla scadenza del contratto.

L'architettura complessiva del finanziamento comprende infine un contratto derivato che prevede uno scambio di flussi sulla quota interessi, che nell'esercizio ha prodotto un flusso negativo di euro 132.080 esposto tra gli oneri finanziari.

In particolare, si tratta del contratto n. 609010328 stipulato in data 04.09.2006 con la Banca Intesa Infrastrutture e Sviluppo. Il derivato è stato stipulato per la copertura del rischio del tasso di interesse sul finanziamento n. 9500901 erogato dalla stessa banca per l'importo di euro 3.700.225 a scadenza ventennale.

Il contratto prevede la copertura contro il rischio di un rialzo dell'euribor 6 mesi; è strutturato per difendere la società dai rialzi del tasso di riferimento superiori al 4,75% fino al 30.06.2014 e al 5,40% fino al 30.06.2026. Alla data del 31.12.2015, il valore corrente (fair value) del derivato, ossia il presunto costo per la chiusura anticipata dello stesso con la banca, ammonta a euro 50.165 (dato stimato - mark to market - comunicato dalla banca).

Per il dettaglio delle movimentazioni intervenute nelle immobilizzazioni finanziarie si veda il seguente prospetto.

	Altri titoli
Valore di inizio esercizio	
Costo	563.846
Valore di bilancio	563.846
Variazioni nell'esercizio	
Incrementi per acquisizioni	126.900
Riclassifiche	57.702
Totale variazioni	184.602
Valore di fine esercizio	
Costo	748.448
Valore di bilancio	748.448

I movimenti delle immobilizzazioni finanziarie si riferiscono alla quota del fondo indisponibile versata nel corso dell'esercizio per avere a disposizione le somme necessarie al momento del rimborso della quota capitale del mutuo "bullet" di euro 3.700.225 erogato per la realizzazione delle opere riferite agli immobili "Ex scuola Bafile" ed "Area PIP".

Attivo circolante

Attivo circolante: crediti

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Area geografica	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
ITALIA	262.434
Totale	262.434

Sono iscritti in bilancio secondo il presumibile valore di realizzo. Non si è ritenuto di dover eseguire accantonamenti a un fondo rischi su crediti poiché non vi è motivo di preoccupazione per l'esigibilità dei crediti stessi. Infine, come il precedente esercizio, non sono state iscritte le imposte anticipate in quanto non sussiste la ragionevole certezza del loro recupero futuro.

Informazioni sulle altre voci dell'attivo

Si rappresentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'attivo diverse dalle immobilizzazioni.

Rimanenze

Le rimanenze si riferiscono alle opere realizzate nell'area PIP di Ottava Presa destinate alla vendita come indicato nei precedenti bilanci. Sono state iscritte al costo di acquisto e di produzione, decrementato del costo del venduto.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Rimanenze	1.788.000	(204.060)	1.583.940	
Crediti iscritti nell'attivo circolante	213.776	48.658	262.434	262.434
Disponibilità liquide	368.902	(273.031)	95.871	
Ratei e risconti attivi	78.680	(1.355)	77.325	

Si evidenziano in dettaglio la composizione delle voci più significative dell'attivo circolante:

Crediti esigibili entro l'esercizio successivo				
Descrizione	Consistenza iniziale	Variazioni nell'esercizio	Consistenza finale	
Crediti verso clienti	73.673	- 14.982	58.691	
Fatture da emettere	108.689	53.413	162.102	
Ricavi di competenza	3	3	-	
Erario c/lva	9.058	- 6.373	2.685	
Erario c/ rit. lav. dip.te	-	846	846	
Erario c/ritenute subite su int. attivi	439	- 151	288	
Crediti per imposte anticipate	6.280	-	6.280	
Erario C/IRAP a credito	-	16.791	16.791	
Erario c/rimborso imposte	11.886	- 11.518	368	
INAIL c/conguaglio	309	1.448	1.757	
Credito DL 66/14 Renzi	74	797	871	
Dip.ti c/inps ass. familiari	-	114	114	
Fornitori c/spese anticipate	-	33	33	
Debiti vs fornitori	77	115	192	
Note di credito da ricevere	-	1.229	1.229	

Crediti diversi	-	50	50
Crediti v/securvigilar	-	4.424	4.424
Depositi spese	192	-	192
Deposito cauzionale utenze	849	4.116	4.965
Depositi cauzionali vari	1.550	-	1.502
Crediti vari vs terzi	700	-	700
Arr.ti	-	3	3

Disponibilità liquide			
Descrizione	Consistenza iniziale	Variazioni nell'esercizio	Consistenza finale
Unicredit Banca	80.742	-	79.709
Banca Pop di Vicenza	146.738	-	62.495
Friuladria	100.033	-	98.447
Carive	24.590	-	22.595
Intesa San Paolo	11.626	-	9.575
Cassa sede	979	-	751
Cassa Bafile	3.559	-	-
Cassa Multipiano	636	540	1.176
Arr.ti	-	1	1

La composizione dei ratei e risconti attivi ai sensi dell'art. 2427, comma 1, Codice Civile è la seguente:

Ratei attivi			
Descrizione	Consistenza iniziale	Variazioni nell'esercizio	Consistenza finale
Risarcimento assicurativo	76	-	76
Polizze assicurative	-	2.688	2.688
Spese bancarie	-	56	56

Risconti attivi			
Descrizione	Consistenza iniziale	Variazioni nell'esercizio	Consistenza finale
Canoni leasing	2.052	-	2.052
Tasse automobilistiche	13	-	3
Imposta di registro	13.734	-	1.372
Canoni manutenzione	241	1.320	1.561
RC autoveicoli e mezzi	4.760	-	1.165
Altri costi per servizi	753	-	753
Polizze assicurative	39.098	-	103
Imposta sostitutiva su finanziamenti	12.314	-	1.385
Commissioni bancarie	5.639	-	561
Arr.ti	-	-	1

Oneri finanziari capitalizzati

Alcun onere finanziario risulta imputato nell'esercizio ad incremento degli elementi dell'attivo patrimoniale.

Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

Si presentano le variazioni intervenute nella consistenza delle voci del passivo.

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Decrementi		
Capitale	10.000	-		10.000
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	2.905.693	-		2.905.693
Riserva legale	2.000	-		2.000
Altre riserve				
Riserva straordinaria o facoltativa	80.747	80.747		0
Versamenti in conto aumento di capitale	2.512.509	37.844		2.474.665
Totale altre riserve	2.593.256	118.591		2.474.665
Utile (perdita) dell'esercizio	(118.591)	(118.591)	(44.476)	(44.476)
Totale patrimonio netto	5.392.358	-	(44.476)	5.347.882

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
Capitale	10.000			-	-
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	2.905.693	riserva di capitale	A, B, C	2.905.693	-
Riserva legale	2.000	riserva di utili	B	-	-
Altre riserve					
Riserva straordinaria o facoltativa	0			-	80.747
Versamenti in conto aumento di capitale	2.474.665	riserva di capitale	A, B	2.474.665	37.844
Totale altre riserve	2.474.665			2.474.665	118.591
Totale	5.392.358			5.380.358	118.591
Quota non distribuibile				2.474.665	
Residua quota distribuibile				2.905.693	

Legenda:

A: per aumento di capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione soci

Fondi per rischi e oneri

Informazioni sui fondi per rischi e oneri

Sono istituiti a fronte di oneri o debiti di natura determinata e di esistenza probabile o già certa alla data di chiusura del bilancio, ma dei quali, alla data stessa, sono indeterminati o l'importo o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la miglior stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Fondo imposte differite. Euro 9.814

Nel fondo imposte sono state iscritte passività per imposte differite relative alle imposte connesse a costi dedotti in anni precedenti, ma di competenza economica di esercizi futuri. Si riferisce in particolare alle imposte calcolate sugli ammortamenti anticipati effettuati nell'esercizio 2006.

Fondo rischi per controversie legali in corso: euro 20.000.

A fronte di una causa legale in corso, nell'esercizio 2012 si è prudentemente accantonato un fondo pur avendo il favorevole parere del legale della società circa il possibile esito della causa e sussistendo l'impossibilità, al momento, di quantificare il costo di un'ipotetica soccombenza, vista anche la responsabilità di terzi soggetti.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il debito per TFR è stato calcolato in conformità alle disposizioni vigenti che regolano il rapporto di lavoro per il personale dipendente e corrisponde all'effettivo impegno della società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	16.302
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	22.955
Utilizzo nell'esercizio	5.793
Totale variazioni	17.162
Valore di fine esercizio	33.464

Debiti

I debiti sono iscritti al valore nominale.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Area geografica	Totale debiti
ITALIA	11.854.843
Totale	11.854.843

Non vi sono debiti in valuta.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Le garanzie reali su beni sociali relative a debiti iscritti a bilancio sono rappresentate da:

- Mutuo "bullet" n. 9500901 - Banca Intesa Infrastrutture e Sviluppo - Bafile / Area PIP Ottava Presa:
debito residuo al 31.12.2015 euro 3.700.225
garanzia: Ipoteca su immobili
- Mutuo n. 4062194 - Unicredit - Bafile:
debito residuo al 31.12.2015 euro 2.817.043

garanzia: Ipoteca su immobili

- Mutuo n. 054-4761969 Banca Pop. Di Vicenza - Multipiano:
debito residuo al 31.12.2015 euro 2.688.221
garanzia: Ipoteca su immobile multipiano
- Mutuo n. 262905 Banca Pop. Friuladria - Casa di Riposo e Campeggio:
debito residuo al 31.12.2015 euro 395.382
garanzia: Ipoteca su immobili casa di riposo
- Mutuo n.054-4813107 Banca Pop. Di Vicenza - Distributore carburante:
debito residuo al 31.12.2015 euro 289.808
garanzia: Ipoteca su area terreno con sovrastante impianto costruito

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	9.890.679	9.890.679	1.964.164	11.854.843

Finanziamenti effettuati da soci della società

Non sono stati effettuati finanziamenti dai soci della società.

Informazioni sulle altre voci del passivo

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti	12.604.609	(749.766)	11.854.843	997.880	10.856.963
Ratei e risconti passivi	277.374	(9.700)	267.674		

Si evidenziano in dettaglio le voci dei debiti esigibili entro l'esercizio successivo e oltre l'esercizio successivo, precisando che è stato necessario riclassificare le corrispondenti voci dell'esercizio precedente i quanto i debiti relativi ai mutui passivi non erano stati suddivisi tra la quota esigibile entro e oltre l'esercizio successivo. Tra i debiti esigibili oltre l'esercizio successivo è iscritto, a titolo prudenziale, il debito di euro 217.185 verso il fideiussore (Atradius Insurance) a fronte del ricorso in appello depositato dal citato fideiussore avverso la sentenza del 21.01.2014 emessa dal Tribunale di Venezia.

Debiti esigibili entro l'esercizio successivo				
Descrizione	Consistenza iniziale	Variazioni nell'esercizio	Consistenza finale	
Fornitori	93.924	-	47.570	46.354
Fornitori c/fatture da ricevere	34.013		17.131	51.144
Erario c/acc.ti Ires	-	11.870	11.870	-
Erario c/acc.ti Irap	-	3.601	3.601	-
Erario c/ires	-		16.279	16.279
Erario c/imposta sost.riv.Tfr	-		4	4
Iva su vendite sospesa	8.873	-	8.873	-
Erario c/rit. lav. dip.te	1.186	-	1.186	-
Regioni c/rit. addiz. Irpef	182	-	182	-
Comuni c/rit. addiz. Irpef	118	-	118	-
Dip.ti c/retribuzione	2.997		7.147	10.144
Ritenute sindacali	-		86	86

Debiti per fondi pensione	318	-	191	127
Inps c/contributi soc.lav.dip.	2.596		2.421	5.017
Fondo est c/contributi	12		-	12
EBN. TER - EBCM c/contributi	21	-	12	9
Deb. Contr. Fondo prev.	-		3	3
Mutuo Unicredit Bafile 4062194	138.758		8.593	147.351
Mutuo Pop. di Vicenza multipiano	172.139		3.070	175.209
Mutuo Banca Pop. di Vicenza distributore	20.375		1.061	21.436
Mutuo Intesa San Paolo	12.540		401	12.941
Mutuo CDDPP 4303717	133.797		8.838	142.635
Mutuo Friuladria	31.378		894	32.272
Mutuo CDDPP 4351932	28.851		1.564	30.415
Mutuo CDDPP 4425702	23.279		1.130	24.409
Mutuo CDDPP 4357902	3.883		191	4.074
Mutuo CDDPP 4355172	5.178		254	5.432
Mutuo CDDPP 4352483	38.833		1.906	40.739
Muuto Unicredit 4427102	30.663		1.994	32.657
Debiti di competenza	569		-	569
Debiti diversi	-		270	270
Debiti per cauzioni	37.524		60	37.584
Cliente Catto c/f.do spese	266.952	-	266.952	-
Clients c/caparre	1.112	-	692	420
Debiti vs controllanti	3.472		156.814	160.286
Arr.ti				2

Debiti esigibili oltre l'esercizio successivo				
Descrizione	Consistenza iniziale	Variazioni nell'esercizio	Consistenza finale	
Mutuo Unicredit Bafile 4062194	2.817.043	- 147.351	2.669.692	
Mutuo Pop. di Vicenza multipiano	2.688.221	- 175.209	2.513.012	
Mutuo Banca Po. di Vicenza distributore	289.809	- 21.437	268.372	
Mutuo Intesa San Paolo	150.607	- 12.940	137.667	
Mutuo CDDPP 4303717	294.691	- 142.634	152.057	
Mutuo Friuladria	395.382	- 32.273	363.109	
Mutuo CDDPP 4351932	169.487	- 30.417	139.070	
Mutuo CDDPP 4425702	231.906	- 24.411	207.495	
Mutuo CDDPP 4357902	17.535	- 4.074	13.461	
Mutuo CDDPP 4355172	23.380	- 5.432	17.948	
Mutuo Intesa 9500901	3.700.225	-	3.700.225	
Mutuo CDDPP 4352483	175.349	- 40.737	134.612	
Muuto Unicredit 4427102	355.715	- 32.658	323.057	
Debiti esigibili oltre es. succ.	217.185	-	217.185	
Arr.ti				1

I debiti con scadenza superiore a cinque anni ammontano complessivamente a euro 8.220.209 e si riferiscono ai mutui passivi in corso.

La composizione dei ratei e risconti passivi è la seguente:

Ratei passivi				
Descrizione	Consistenza iniziale		Variazioni nell'esercizio	Consistenza finale
Interessi pass. mutuo Unicredit Bafile	14.747	-	4.206	10.541
Interessi passivi mutuo Unicredit	8.203	-	990	7.213
Altri interessi passivi	-		1.380	1.380
Utenze varie	-		502	502
Oneri per collaudo	-		350	350
Spese bancarie	-		751	751

Risconti passivi				
Descrizione	Consistenza iniziale		Variazioni nell'esercizio	Consistenza finale
Abbonamenti parcheggi	1.710	-	90	1.620
Canone locazione Bnaca	32.122		113	32.235
Affitto di azienda campeggio	2.864	-	2.864	-
Contributi c/impianti	214.086	-	4.343	209.743
Altri risconti passivi	306	-	306	-
Canone locazione poste	303		3	306
Canone locazione Tessari	3.033		-	3.033

Nota Integrativa Conto economico

I costi e i ricavi sono stati contabilizzati in base al principio di competenza indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.

Proventi e oneri finanziari

Si riporta di seguito la suddivisione degli interessi e oneri finanziari iscritti in bilancio.

Interessi e oneri finanziari				
Descrizione	Consistenza iniziale	Variazioni nell'esercizio	Consistenza finale	
Interessi pass. su mutui	209.462	-	24.558	184.904
Interessi passi. su derivati	183.098	-	51.018	132.080
Altri interessi passivi	311	-	119	192
Interessi passivi indeducibili	129	-	117	12

Nota Integrativa Altre Informazioni

Titoli emessi dalla società

Non esistono azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni, titoli o valori simili emessi dalla società.

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso strumenti finanziari.

Inoltre la società non ha compiuto operazioni che rilevinno ai fini delle indicazioni di cui ai n.ri 20, 21 e 22ter dell'art. 2427 del codice civile.

La società ha adempiuto agli obblighi imposti dalla normativa nazionale in materia di privacy (D.Lgs. 196/2003 e succ. integrazioni e modif.) redigendo apposita autocertificazione e adottando le misure necessarie per la tutela dei dati.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497 bis, comma 4, del codice civile si fornisce di seguito un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ente controllante Comune di Caorle come risultante dal rendiconto 2014 approvato.

Rendiconto Consuntivo 2014	
Entrate	Rendiconto 2014
Tributi e perequazioni	18.566.395
Trasferimenti correnti	968.627
Entrate extratributarie	5.527.944
Entrate in conto capitale	1.690.249
Riduzione da attività finanziarie	208
Accensioni da prestiti	-
Anticipazioni da tesoreria	-
Entrate da servizi per c/terzi	1.743.207
Avanzo di amministrazione	2.014.800
Fondo pluriennale vincolato entrata 2014	1.169.158
Totale entrate	31.680.660

Spese	Rendiconto 2014
Spese correnti	22.207.902
Spese in c/capitale	2.476.186
Incremento di attività finanziarie	-
Rimborso prestiti	2.695.398
Chiusura anticipazione di cassa	-
Spese per servizi per c/terzi	1.743.207

Fondo pluriennale spesa	777.517
Totale spese	29.900.209
Avanzo di competenze	1.780.451

OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Le operazioni con parti correlate si possono sintetizzare come sotto riportato nei loro aspetti patrimoniali ed economici, precisando che le stesse sono comunque avvenute in base a condizioni di mercato disciplinate da apposite convenzioni scritte.

OPERAZIONI ATTIVE	2015	2014
Servizio gestione parcheggi e verde - Comune di Caorle	435.000	426.667
Locazione Immobili Caorle	340.000	400.000
Locazione Casa di Riposo	53.413	53.413
OPERAZIONI PASSIVE	2015	2014
Locazione campeggio	20.000	20.000
CREDITI	2015	2014
Crediti vs Comune di Caorle	24.500	0
Fatture da emettere Comune di Caorle	40.333	40.333
Fatture da emettere Casa di Riposo	106.826	53.413
DEBITI	2015	2014
Debiti verso Comune di Caorle	160.286	3.472

RENDICONTO FINANZIARIO

Si espone di seguito la determinazione dei flussi di cassa dell'esercizio 2015.

(valori in unità di euro)	31.12.2015
(fonti +; impieghi -)	
Risultato dell'esercizio.	-44.476.=
Ammortamenti	+557.297.=
Accantonamento T.F.R.	+22.955.=

Accantonamenti fondi rischi e oneri	0.=
Utilizzo TFR	-5.793.=
Utilizzo fondi rischi e oneri	0.=
Decremento delle rimanenze	+204.060.=
Incremento dei c-rediti	-48.658.=
Incr /Decremento delle attività finanziarie	0.=
Decremento dei debiti	-749.766.=
Decremento di ratei/risconti attivi	+1.355.=
Decremento di ratei/risconti passivi	-9.700.=
	-72.726.=
Flusso di cassa generato dalla gestione corrente	
Investimenti in immobilizzazioni tecniche	-15.703.=
Investimenti in immobilizzazioni finanziarie	-184.602.=
Flusso di cassa generato da attività di investimento	-200.305.=
Variazione del capitale sociale	0.=
Variazione delle riserve	0.=
Flusso di cassa generato da patrimonio netto	0.=
Arrotondamento euro	0.=
Totale flussi di cassa del periodo	
(somma algebrica precedenti voci in carattere grassetto)	-273.031.=
Disponibilità finanziarie iniziali	-369.902.=
Disponibilità finanziarie finali	+95.871.=
Differenza	-273.031.=

Nota Integrativa parte finale

Si ribadisce che i criteri di valutazione qui esposti sono conformi alla normativa civilistica e le risultanze del bilancio corrispondono ai saldi delle scritture contabili tenute in ottemperanza alle norme vigenti. La presente nota integrativa, così come l'intero bilancio di cui è parte integrante, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

L'esposizione dei valori richiesti dall'art. 2427 del codice civile è stata elaborata in conformità al principio di chiarezza.

Relativamente alla perdita di esercizio di euro 44.457,67, l'organo amministrativo propone di coprirla utilizzando la riserva versamenti soci in c/aumento di capitale.

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo ad approvare il bilancio chiuso al 31.12.2015 e la proposta di copertura della perdita sopra indicata.

Caorle, 12.04.2016.

L'Amministratore Unico.

Dott.ssa Lucrezia BUOSO.