

# Caorle Patrimonio S.r.l.

Sede legale: Via Roma, 26 – Caorle (Ve)

Iscritta al Registro Imprese di Venezia

C.F., Partita Iva e numero iscrizione Registro Imprese: 03627040276

Iscritta al R.E.A. di Venezia n. Ve - 324519

Capitale Sociale sottoscritto € 10.000 interamente versato

Società unipersonale soggetta a direzione e coordinamento del socio unico “Comune di Caorle”

## Nota Integrativa

*Bilancio abbreviato al 31/12/2012*

### Informazioni sull'attività esercitata

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 articolo 113, comma 13, del decreto legislativo 267/2000 e successive modifiche 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 comunale Santa Margherita.

### Introduzione alla nota integrativa

La presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31.12.2012.

Il bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del Codice Civile.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, ai principi contabili nazionali ed alle interpretazioni fornite dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

In ottemperanza all'articolo 2435-bis c.c., la società si è avvalsa dell'esonero dalla redazione della relazione sulla gestione (prevista dall'articolo 2428 c.c.) poiché non ha acquistato, alienato, posseduto direttamente o tramite società fiduciarie o per interposta persona, quote proprie o partecipazioni in imprese controllate, collegate e/o controllanti.

## **Criteri di formazione**

### **Redazione del bilancio**

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, 3° comma del Codice Civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale, vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, comma 4 e all'art. 2423 - bis comma 2 Codice Civile.

Il bilancio d'esercizio è stato redatto in unità di euro secondo quanto disposto dal Codice Civile.

### **Principi di redazione del bilancio**

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività.

Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria.

### **Struttura e contenuto del Prospetto di bilancio**

Lo stato patrimoniale, il conto economico e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del C.C.

Per una rappresentazione più chiara delle voci di bilancio non sono state indicate le voci precedute da numeri arabi o lettere minuscole non valorizzate sia per l'esercizio in corso che per l'esercizio precedente.

Ai sensi dell'art. 2423 ter del Codice Civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

## **Criteri di valutazione**

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del Codice Civile.

Tali valutazioni sono state determinate nell'osservanza dei criteri di cui all'articolo 2426 del codice civile, in linea con quelli adottati nel precedente esercizio e, laddove necessario, seguendo le indicazioni fornite dai principi contabili elaborati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, dall'OIC (Organismo Italiano Contabilità) e, ove mancanti e in quanto applicabili, da quelli emanati dall'International Accounting Standard Board (IASB).

### **Immobilizzazioni**

Ai sensi e per gli effetti dell'art.10 della legge 19 marzo 1983, N. 72, e così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni materiali e immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

#### **Immobilizzazioni Immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, con il consenso del collegio sindacale, nell'attivo di stato patrimoniale al costo e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento.

L'ammortamento è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione del costo sostenuto lungo la vita utile delle immobilizzazioni in oggetto:

<b>Voci immobilizzazioni immateriali</b>	<b>Periodo</b>
▪ Concessioni, licenze, marchi e diritti simili:	
- Software in concessione	3 anni in quote costanti
- Concessioni e licenze	In relazione alla durata della licenza o concessione
▪ Altre immobilizzazioni immateriali:	
- Spese incrementative su beni di terzi (campeggio)	In relazione alla disponibilità residua
- Manutenzioni straordinarie	5 anni in quote costanti
- Spese pluriennali da ammortizzare	5 anni in quote costanti

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 comportanti un effettivo incremento di valore degli stessi e sono ammortizzate nella quota imputabile a ciascun esercizio tenuto conto del periodo temporale per il quale detti beni si trovano nella disponibilità della società.

Si precisa che a seguito dell'acquisto del ramo di azienda svolta nell'ambito del "Campeggio Comunale 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 riferiscano ad interventi o beni la cui vita utile è minore rispetto a quella sopra indicata, le aliquote di ammortamento sono state opportunamente adeguate.

L'ammortamento dell'avviamento acquisito a titolo oneroso in occasione dell'acquisto del ramo di azienda "Campeggio Santa Margherita", decorrerà dall'esercizio 2013 ed è pianificato a quote costanti, in un orizzonte temporale adeguato in considerazione dell'utilità futura dello stesso, del settore economico di riferimento, della disponibilità delle aree e degli immobili e nell'osservanza del principio contabile OIC n. 24.

### 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.

Gli acquisti ed 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.

### Immobilizzazioni Finanziarie

Sono iscritte al valore nominale.

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 i fondi necessari 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**

---

### **Rimanenze**

Le rimanenze sono state iscritte al minore tra il costo di acquisto e/o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Il costo di acquisto comprende gli eventuali oneri accessori di diretta imputazione.

Il costo di produzione comprende anche i costi di indiretta imputazione per la quota ragionevolmente imputabile a ciascun bene, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato.

### **Crediti**

I crediti sono stati esposti in bilancio al presumibile valore di realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del Codice Civile.

Rimangono ferme le considerazioni esposte nel precedente bilancio circa il credito verso la società fallita “Mussini Paride Srl” valutato al valore nominale ridotto della svalutazione del 75% dell'importo del credito originario.

### **Disponibilità liquide**

Sono recepite al valore nominale, riferendosi alle giacenze nei conti correnti bancari e nella cassa.

## **Ratei e risconti attivi e passivi**

---

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a due esercizi.

## **Fondi per rischi e oneri**

---

### **Fondo imposte differite**

Nel fondo imposte sono state iscritte passività per imposte differite pari ad euro 10.046.

Per il dettaglio relativo a tali poste si rinvia al paragrafo sulla fiscalità differita della presente nota integrativa.

### **Fondo rischi per controversie legali in corso**

A fronte di una causa legale in corso, 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**

---

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del Codice Civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

## Debiti

---

I debiti sono esposti in bilancio al loro valore nominale.

## Conti d'ordine

---

Sono esposti in calce allo Stato patrimoniale così come richiesto dall' art. 2424 c. 3 del Codice Civile.

## Movimenti delle immobilizzazioni

Nel presente paragrafo della nota integrativa si analizzano i movimenti riguardanti le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie.

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni sono stati specificati:

- il costo storico;
- i precedenti ammortamenti delle immobilizzazioni esistenti all'inizio dell'esercizio;
- le acquisizioni, gli spostamenti da una voce ad un'altra, le alienazioni e le eliminazioni avvenute nell'esercizio;
- gli ammortamenti effettuati nell'esercizio, con le aliquote applicate;
- la consistenza finale dell'immobilizzazione.

### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

---

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad euro 29.469, le immobilizzazioni immateriali ammontano ad euro 730.462.

Per una valutazione ed analisi completa sulle movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto si rimanda a quanto riportato dettagliatamente nella tabella n. 1 allegata in calce alla presente nota integrativa.

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

---

Le immobilizzazioni materiali al lordo dei relativi fondi ammortamento ammontano ad euro 17.194.720; i fondi di ammortamento risultano essere pari ad euro 1.995.835.

E' opportuno precisare che le proprietà immobiliari sono state conferite dal socio unico, il 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 prodotti agricoli; rimangono da realizzare il Museo del Mare e la ristrutturazione di 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 Bacino Comunale di alaggio e varo;
- 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.

Per una valutazione ed analisi completa sulle movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto si rimanda a quanto riportato dettagliatamente nella tabella n. 2 allegata in calce alla presente nota integrativa.

Si ritiene opportuno precisare che tra le movimentazioni più rilevanti dell'esercizio c'è quella relativa alla realizzazione dell'impianto carburante nel bacino comunale di alaggio e varo (euro 204.165) esposta alla voce "Immobilizzazioni in corso ed acconti" ed in fase di completamento.

Con il consenso del collegio sindacale ed in ossequio al dettato del codice civile e dei principi contabili (in particolare il principio contabile OIC 16 e quello internazionale n. 23) si è proceduto a capitalizzare euro 11.578 di oneri finanziari sostenuti per la costruzione dell'impianto sopra indicato e, come nei precedenti bilanci, si terrà opportunamente conto del completamento delle opere per determinare il momento in cui cessare la capitalizzazione degli interessi e procedere all'avvio del processo di ammortamento.

Si precisa che, come nei precedenti bilanci, per consentire una lettura più significativa e chiara delle informazioni sugli immobili, le aree funzionali facenti parte il complesso "ex Bafile" non completate e non entrate in funzione sono comunque state esposte alla voce "Fabbricati" e non nella categoria "Immobilizzazioni in corso e acconti".

## Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie

Descrizione	Consist. iniziale	Incrementi	Consist. Finale
Quote fondi indisponibili BIIS per rimborso mutuo bullet	324.054	86.969	411.023
	<b>324.054</b>	<b>86.969</b>	<b>411.023</b>

## Riduzione di valore delle immobilizzazioni

Si ritiene che non sussistano i presupposti per la riduzione di valore delle immobilizzazioni iscritte in bilancio.

## Variazione consistenza altre voci dell'attivo e del passivo

Con riferimento all'esercizio in chiusura, e in ossequio a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1, n. 4 del Codice Civile, nei seguenti prospetti vengono illustrati per ciascuna voce dell'attivo e del passivo, diversa dalle immobilizzazioni, la consistenza iniziale, i movimenti dell'esercizio e la correlata consistenza finale. Per una maggiore chiarezza espositiva, la variazione nella consistenza delle voci viene rappresentata in termini assoluti.

### Rimanenze

Descrizione	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
Rimanenze finali area PIP	2.074.089	1.788.000	286.089-
<b>Totale</b>	<b>2.074.089</b>	<b>1.788.000</b>	<b>286.089-</b>

**Crediti**

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta
Fatture da emettere a clienti terzi	28.686	87.206	28.686	87.206	58.520
Fatture da emettere a controllanti	75.812	-	35.812	40.000	35.812-
Clienti terzi Italia	58.647	58.891	114.236	3.302	55.345-
Clienti controllanti	15.125	1.705.483	1.591.743	128.865	113.740
Anticipi a fornitori terzi	12.962	2.968	10.109	5.821	7.141-
Anticipi diversi	-	228	228	-	-
Depositi cauzionali per utenze	753	35	153	635	118-
Depositi cauzionali vari	3.155	-	-	3.155	-
Crediti vari v/terzi	-	12.579	12.005	574	574
Crediti in contenzioso	63.878	-	-	63.878	-
Crediti vari v/terzi	-	232.508	77.508	155.000	155.000
Anticipi in c/retribuzione	-	1.225	1.225	-	-
Personale c/arrotondamenti	-	1	1	-	-
INAIL c/anticipi	-	14.585	14.585	-	-
Ritenute subite su interessi attivi	1.585	706	1.585	706	879-
Erario c/acconti IRES	81.877	-	81.877	-	81.877-
Erario c/acconti IRAP	43.636	41.952	43.636	41.952	1.684-
Erario c/rimborsi imposte	-	22.018	-	22.018	22.018
Crediti per imposte anticipate	672	-	672	-	672-
Crediti IRES per imposte anticipate	-	5.500	-	5.500	5.500
Crediti IRAP per imposte anticipate	-	780	-	780	780
<b>Totale</b>	<b>386.788</b>	<b>2.186.665</b>	<b>2.014.061</b>	<b>559.392</b>	<b>172.604</b>

**Disponibilità liquide**

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta
Banca c/c	925.787	5.054.083	5.613.177	366.693	559.094-
Cassa contanti varie	3.947	1.911.261	1.911.014	4.194	247
Arrotondamento	1-			1-	
<b>Totale</b>	<b>929.733</b>	<b>6.965.344</b>	<b>7.524.191</b>	<b>370.886</b>	<b>558.847-</b>

**Ratei e risconti attivi**

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Decrement.	Consist. finale	Variaz. assoluta
Ratei attivi	1.096	150	1.096	150	946-
Risconti attivi	67.901	61.061	68.173	60.789	7.112-
Arrotondamento	-			1	1
<b>Totale</b>	<b>68.997</b>	<b>61.211</b>	<b>69.269</b>	<b>60.940</b>	<b>8.057-</b>

**Patrimonio Netto**

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Decrement.	Consist. finale	Variaz. assoluta
Capitale	10.000	-	-	10.000	-
Riserva da soprapprezzo	2.905.693	-	-	2.905.693	-
Riserva legale	2.000	-	-	2.000	-
Riserva straordinaria	61.991	6.916	-	68.907	6.916
Versamenti in conto aumento di capitale	2.512.509	-	-	2.512.509	-
Riserva per differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1-	-	1-	-	1
Utile (perdita) dell'esercizio	6.916	6.272	6.916	6.272	644-
<b>Totale</b>	<b>5.499.108</b>	<b>13.188</b>	<b>6.915</b>	<b>5.505.381</b>	<b>6.273</b>

**Fondi per rischi e oneri**

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Decrement.	Consist. finale	Variaz. assoluta
Fondo imposte differite	10.278	-	232	10.046	232-
Fondo rischi controversie legali	-	20.000	-	20.000	20.000
<b>Totale</b>	<b>10.278</b>	<b>20.000</b>	<b>232</b>	<b>30.046</b>	<b>19.768</b>

L'articolo 1, co. 51, L.244/07 (Legge Finanziaria 2008) abolisce la disciplina delle deduzioni extracontabili con l'eliminazione del quadro EC dal modello Unico e prevede che l'ammontare complessivo dei componenti negativi dedotti extra contabilmente dalla base imponibile IRAP sia recuperato a tassazione in sei quote costanti a partire dall'esercizio 2008. Il fondo imposte differite è stato di conseguenza adeguato per complessivi euro 232 con la ripresa a tassazione IRAP della quota dell'anno 2012.

Il fondo rischi controversie legali è stato creato con l'accantonamento dell'esercizio di euro 20.000.

Da un punto di vista fiscale, in considerazione del fatto che l'articolo 107, comma 4, del TUIR non consente la deducibilità degli accantonamenti diversi da quelli espressamente previsti dai commi precedenti della norma, il componente negativo dovrà essere ripreso fiscalmente attraverso una variazione in aumento in dichiarazione dei redditi. Trattandosi di una differenza temporanea fra il risultato civilistico e il reddito imponibile, dovrà essere stanziata anche la relativa fiscalità differita.

Per il dettaglio dei movimenti del fondo imposte e del fondo rischi controversie legali si rinvia al paragrafo sulla fiscalità differita della presente nota integrativa.



**Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Descrizione	Consist. iniziale	Accanton.	Utilizzi	Consist. finale
Fondo T.F.R.	9.455	22.983	19.415	13.023
Arrotondamento	-			1-
<b>Totale</b>	<b>9.455</b>	<b>22.983</b>	<b>19.415</b>	<b>13.022</b>

**Debiti**

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Decrement.	Consist. finale	Variaz. assoluta
Anticipi a fornitori	-	3.332	-	3.332	3.332
Finanz.a medio/lungo termine di terzi	13.154.655	217.488	668.151	12.703.992	450.663-
Altri debiti finanziari	-	6.050	6.050	-	-
Fatture da ricevere da fornitori terzi	124.701	40.904	120.738	44.867	79.834-
Costi futuri	10	-	10	-	10-
Note credito da ricevere da fornit.terzi	33.258-	33.258	5	5-	33.253
Fornitori terzi Italia	113.148	680.742	729.626	64.264	48.884-
Debiti finanziari v/fornitori	17	-	17	-	17-
Iva su vendite	78	278.518	278.588	8	70-
Iva sospesa su vendite	2.625	241.901	222.161	22.365	19.740
Erario c/liquidazione Iva	15.582	242.175	242.563	15.194	388-
Erario c/riten.su redd.lav.dipend.e assim.	3.866	54.396	48.148	10.114	6.248
Erario c/ritenute su redditi lav. auton.	2.008	23.190	21.313	3.885	1.877
Erario c/ritenute collaboratori	3.727	-	3.727	-	3.727-
Erario c/imposte sostitutive su TFR	36	34	21	49	13
Erario c/IRES	-	152.946	83.462	69.484	69.484
Erario c/IRAP	41.952	45.486	43.636	43.802	1.850
INPS dipendenti	4.635	117.454	108.972	13.117	8.482
INPS collaboratori	3.497	-	3.497	-	3.497-
INAIL dipendenti/collaboratori	697	261	697	261	436-
INPS c/retribuzioni differite	1.555	1.671	1.555	1.671	116
Enti previdenziali e assistenziali vari	15	1.012	889	138	123
Anticipi da clienti terzi e fondi spese	266.952	-	-	266.952	-
Debiti diversi verso impr. controllanti	4.473	624.549	624.378	4.644	171
Depositi cauzionali ricevuti	36.199	715	275	36.639	440

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta
Caparre passive	728	74.109	74.558	279	449-
Debiti v/amministratori	-	12.568	12.568	-	-
Debiti v/collaboratori	156	9	146	19	137-
Sindacati c/ritenute	148	973	973	148	-
Fondo Teseo	439	1.267	1.349	357	82-
Debiti diversi verso terzi	113	116	228	1	112-
Personale c/retribuzioni	6.108	294.887	294.703	6.292	184
Personale c/arrotondamenti	6	34	25	15	9
Dipendenti c/retribuzioni differite	5.336	5.735	5.336	5.735	399
Arrotondamento	3-	2		1-	2
<b>Totale</b>	<b>13.760.201</b>	<b>3.155.782</b>	<b>3.598.365</b>	<b>13.317.618</b>	<b>442.583-</b>

**SITUAZIONE MUTUI ANNO 2012**

DESTINAZIONE	Importo originario	Debito residuo a inizio anno	Debito residuo a fine anno	Quote capitale rimborsate	Quote interessi	Rate	Debito oltre 5 anni
Mutuo nr. 4303717 - Cassa Depositi e prestiti Acquisto ex Azienda Chiggiato	1.755.953	782.161	671.726	110.435	49.075	159.510	152.057
Mutuo nr. 4351932 - Cassa Depositi e Prestiti Bacino Alaggio e Varo	476.380	276.289	251.664	24.625	14.456	39.081	139.070
Mutuo nr. 4352483 - Cassa Depositi e Prestiti Ristrutturazione sede Polizia Municipale	619.748	320.115	286.483	33.633	15.123	48.756	134.612
Mutuo nr.4355172 - Cassa Depositi e Prestiti Centro per la promozione dei prodotti agricoli	82.633	42.682	38.198	4.484	2.016	6.500	17.948
Mutuo nr. 4357902 - Cassa Depositi e Prestiti Sistemazione Area esterna ex Azienda Chiggiato	61.975	32.012	28.648	3.363	1.512	4.875	13.461
Mutuo nr. 4425702 - Cassa Depositi e Prestiti Acquisto immobili Via Traghete	450.000	318.747	298.556	20.191	15.060	35.251	207.495
Mutuo nr. 73516 OPI Realizzazione immobili Via Traghete	250.000	198.390	192.741	5.649	2.442	8.091	137.667
Mutuo "bullet" nr. 9500901 - Banca Intesa Infrastrutture e Sviluppo Ex scuola Bafile/Area PIP Ottava Presa	3.700.225	3.700.225	3.700.225	0	151.517	151.517	3.700.225
Mutuo nr. 4062194 - UNICREDIT Ex scuola Bafile	4.100.000	3.528.874	3.209.512	319.362	66.295	385.657	2.833.060
Mutuo 054-4761969 Banca Pop. Di Vicenza Parcheggio multipiano	3.406.105	3.337.176	3.190.767	146.409	88.969	235.378	2.586.519
Mutuo 054-4813107 Banca Pop. Di Vicenza Distributore di carburante	347.960	197.700	347.960	0	11.578	11.578	152.481
Mutuo 262905 Banca Pop. Friulaladria Casa di riposo + piazzole campeggio	487.512	420.284	487.512	0	9.739	9.739	357.885
Arrotondamenti	1	-1	0	0	0	0	
<b>TOTALE</b>	<b>15.738.492</b>	<b>13.154.654</b>	<b>12.703.992</b>	<b>668.151</b>	<b>427.782</b>	<b>1.095.933</b>	<b>10.432.480</b>

**Ratei e risconti passivi**

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta
<i>Ratei e risconti passivi</i>						
	Ratei passivi	41.378	26.651	41.378	26.651	14.727-
	Risconti passivi	31.691	226.870	31.691	226.870	195.179
	<b>Totale</b>	<b>73.069</b>	<b>253.521</b>	<b>73.069</b>	<b>253.521</b>	<b>180.452</b>

**Partecipazioni in imprese controllate e collegate**

Nel presente paragrafo non viene fornito l'elenco delle partecipazioni come richiesto dall'art. 2427 n. 5 del Codice Civile per assenza di partecipazioni di controllo e/o collegamento.

**Crediti e debiti distinti per durata residua e debiti assistiti da garanzie reali**

Nei seguenti prospetti, distintamente per ciascuna voce, sono indicati i crediti e i debiti sociali con indicazione della loro durata residua, così come richiesto dal Documento OIC n. 1.

**Crediti distinti per durata residua**

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
<b>CREDITI</b>	<b>559.392</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	490.170	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	69.222	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-

**Debiti distinti per durata residua**

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
<b>DEBITI</b>	<b>13.317.618</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	1.139.759	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	2.482.828	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	9.695.031	-	-	-

## Debiti assistiti da garanzie reali

Nel seguente prospetto, distintamente per ciascuna voce, sono indicati i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

Descrizione	Importo Originario	Debito residuo Al 31/12/12	Garanzia
<i>DEBITI</i>			
Mutuo "bullet" nr. 9500901 – Banca Intesa Infrastrutture e Sviluppo - Ex Scuola Bafile / Area PIP Ottava Presa	3.700.225	3.700.225	Ipoteca su immobili
Mutuo nr. 4062194 – UNICREDIT - Ex Scuola Bafile	4.100.000	3.209.512	Ipoteca su immobili
Mutuo 054-4761969 Banca Pop. di Vicenza – Multipiano	3.406.105	3.190.767	Ipoteca su immobili multipiano
Mutuo 262905 Banca Pop. FriulAdria – Casa di riposo e campeggio	487.512	487.512	Ipoteca su immobili casa di riposo
Mutuo 054-4813107 Banca Pop. di Vicenza – Distributore Carburante	347.960	347.960	Ipoteca su area di terreno con sovrastante impianto in costruzione
<b>Totale</b>	<b>12.041.802</b>	<b>10.935.976</b>	

## Effetti delle variazioni nei cambi valutari

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene attività e passività in valuta estera.

## Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

## Composizione delle voci ratei e risconti, altri fondi, altre riserve

### Ratei e risconti

Nei seguenti prospetti è illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Importo esercizio corrente
<b>Ratei attivi</b>	<b>150</b>
- risarcimento sinistro	150
	-
<b>Risconti attivi</b>	<b>60.790</b>

Descrizione	Importo esercizio corrente
- canone assistenza software	471
- manutenzioni impianti	475
- premi assicurativi automezzi	1.446
- consulenze notarili	10.483
- polizze assicurative	22.661
- canoni leasing	7.877
- imposta sostitutiva su finanziamenti	15.084
- commissioni su finanziamenti	2.293
<b>Totale</b>	<b>60.940</b>

Descrizione	Importo esercizio corrente
<b>Ratei passivi</b>	<b>26.651</b>
- interessi passivi su mutui	23.887
- interessi diversi	783
- polizze assicurative	260
- spese condominiali	476
- rimborso chilometrici dipendenti	557
- imposta di bollo/registro/concessioni governative	515
- altre	173
-	-
<b>Risconti passivi</b>	<b>226.870</b>
- contributi regione Veneto	226.567
- ricavi parcheggio bafile	303
<b>Totale</b>	<b>253.521</b>
-	-

## Indicazione analitica delle voci di patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi.

La “riserva legale” e “straordinaria” trovano origine da utili degli esercizi precedenti completamente tassati.

La “riserva da sovrapprezzo” ed il “versamento soci in conto capitale” trovano origine nelle operazioni di conferimento sopra citate.

**Composizione del patrimonio netto**

Descrizione	Tipo riserva	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Quota distribuibile	Quota non distribuibile
<i>Capitale</i>					
	Capitale		-	-	-
<i>Totale</i>					
			-	-	-
<i>Riserva da sopraprezzo</i>					
	Capitale	A;B;C	2.905.693	2.905.693	-
<i>Totale</i>					
			2.905.693	2.905.693	-
<i>Riserva legale</i>					
	Utili	B	2.000	-	2.000
<i>Totale</i>					
			2.000	-	2.000
<i>Riserva straordinaria</i>					
	Utili	A;B;C	68.907	68.907	-
<i>Totale</i>					
			68.907	68.907	-
<i>Versamenti in conto aumento di capitale</i>					
	Capitale	A;B	2.512.509	-	2.512.509
<i>Totale</i>					
			2.512.509	-	2.512.509
<b>LEGENDA: "A" aumento di capitale; "B" copertura perdite; "C" distribuzione soci</b>					

**Oneri finanziari imputati ai valori iscritti nell'attivo**

Nel seguente prospetto è indicato, distintamente per ogni voce, l'ammontare degli interessi e degli altri oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale. Per quanto riguarda i criteri di imputazione ai valori iscritti nell'attivo si rimanda a quanto illustrato riguardo i criteri di valutazione delle singole voci.

Descrizione voce	Importi capitalizzati
<i>Immobilizzazioni materiali lorde</i>	
- Immobilizzazioni in corso "impianto carburante"	11.578
<i>Totale oneri finanziari capitalizzati</i>	<i>11.578</i>

## Ripartizione dei principali ricavi

Nel seguente prospetto è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le differenti categorie di attività e il dettaglio degli altri ricavi e proventi.

Dettaglio	Importo 2012	Importo 2011	Importo 2010
<b>1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>			
Gestione campeggio	708.221	722.326	648.823
Gestione verde pubblico - Comune di Caorle	245.000	245.000	305.000
Gestione parcheggi aree blu - Comune di Caorle	170.000	162.000	250.000
Gestione parcheggio ex Bafile	165.247	164.490	167.920
Gestione parcheggio Multipiano	133.966	122.568	0
Gestione Bacino alaggio e varo	36.000	36.000	36.000
Locazione immobili al Comune Caorle	400.000	400.000	425.203
Locazione immobili Casa di Riposo	56.198	66.116	51.781
Locazioni immobili ex Bafile	124.026	121.056	119.297
Vendita aree PIP	521.000	0	0
Altri ricavi	514	196	233
Arrotondamento	1	1	1
<b>Totale</b>	<b>2.560.173</b>	<b>2.039.753</b>	<b>2.004.258</b>
<b>5) Altri ricavi e proventi</b>			
Risarcimenti danni assicurativi	-	10.515	0
Contributo in conto impianti	3.180	0	0
Sopravvenienze attive per adeguamento ISTAT canoni locativi anni precedenti	0	59.479	0
Rimborsi spese	1.520	1.353	4.406
Altri ricavi	5.682	3.380	2.224
Arrotondamento	1		
<b>Totale</b>	<b>10.383</b>	<b>74.724</b>	<b>6.630</b>

Con decreto della Regione del Veneto n. 146 del 13/11/2012 a fronte degli investimenti effettuati sulla ex-scuola Bafile per realizzare un centro culturale multimediale (biblioteca-mediatica, teatro, sale espositive), è stato riconosciuto un contributo in conto impianti di euro 155.000. In ossequio alle indicazioni fornite dai principi contabili si è iscritto il contributo a conto economico opportunamente riscontato per tener conto della vita utile dei cespiti a cui è riferito. In dettaglio la quota di contributo di competenza dell'esercizio ammonta ad euro 3.180, quella riferita agli esercizi precedenti ammonta ad euro 2.761 ed è esposta in bilancio tra gli altri proventi straordinari.

Nel corso dell'esercizio è stato erogato dalla Regione Veneto (Dgr n. 3054/2009) un secondo contributo in conto impianti di euro 77.508 per la realizzazione dell'impianto di carburante. Con il medesimo criterio contabile il contributo è stato iscritto a conto economico e interamente riscontato poiché il cespite non è ancora completato ed entrato in funzione.

## Proventi da partecipazioni diversi dai dividendi

Non sussistono proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, n. 15 del Codice Civile.

## Suddivisione interessi ed altri oneri finanziari

Descrizione	Importo	Relativi a debiti verso le banche	Altri
Interessi passivi bancari	5	5	-
Commissioni bancarie su finanziamenti	147	147	-
Interessi passivi su mutui	331.380	331.380	-
Differenziali su derivati	96.402	96.402	-
Interessi passivi commerciali	778	-	778
Interessi passivi di mora	429	-	429
Inter.pass.per dilaz. pagamento imposte	203	-	203
Arrotondamento	1	1	-
<b>Totale</b>	<b>429.345</b>	<b>427.935</b>	<b>1.410</b>

## Composizione dei proventi e degli oneri straordinari

La voce relativa ai proventi straordinari accoglie i componenti di reddito non riconducibili alla gestione ordinaria dell'impresa. La composizione degli stessi è indicata nel seguente prospetto:

Descrizione	Importo esercizio corrente
rimborso ires mancata deduzione irap su personale	22.018
quota contributo Bafile anni precedenti il 2012	2.761
risarcimenti assicurativi furti e sinistri	9.340
differenze da arrotondamento	1
altre sopravvenienze attive	450
<b>Totale</b>	<b>34.570</b>

La voce relativa agli oneri straordinari accoglie i componenti di reddito non riconducibili alla gestione ordinaria dell'impresa. La composizione degli stessi è indicata nel seguente prospetto:

Descrizione	Importo esercizio corrente
furti	10.230
addebito sentenza causa dipendi campeggio anni precedenti	15.528
costi di competenza esercizi precedenti	39
<b>Totale</b>	<b>25.797</b>



## Imposte differite e anticipate

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte di competenza dell'esercizio sono rappresentate: - dalle imposte correnti, così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali; - dalle imposte differite e dalle imposte anticipate, relative a componenti di reddito positivi o negativi rispettivamente soggetti ad imposizione o a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica.

Le imposte sono state determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale.

Poiché le imposte sul reddito (I.R.E.S. e I.R.A.P.) hanno natura di oneri d'impresa, per il principio della competenza, nel bilancio devono essere recepite le imposte che, pur essendo inerenti ad esercizi futuri, sono esigibili nell'esercizio in corso (imposte anticipate) e quelle che, pur essendo di competenza dell'esercizio, si renderanno esigibili solo nel corso degli esercizi successivi (imposte differite). La loro contabilizzazione deriva dall'esistenza di differenze tra il valore attribuito ad una posta di bilancio secondo la normativa civilistica rispetto a quello attribuito in base alla normativa fiscale.

Le imposte correnti (euro 114.871) sono costituite dall'I.R.E.S (71.069) e dall'I.R.A.P. (43.802).

Le imposte anticipate e quelle differite devono essere determinate sull'ammontare complessivo di tutte le differenze temporanee, applicando l'aliquota presumibilmente in vigore al momento in cui le stesse si riverseranno. Sono state quindi applicate le aliquote del 27,50% per l'I.R.E.S. e del 3,90% per l'I.R.A.P.

In particolare si è proceduto:

- alla rilevazione delle imposte anticipate ires (5.500) e irap (780) sull'accantonamento effettuato al fondo rischi cause legali di euro 20.000
- allo storno del credito per le imposte ires anticipate riferite al pagamento degli interessi di mora (672)
- all'annullamento di parte del fondo imposte differite per la parte riferita all'I.R.A.P. in ossequio al disposto della L. 244/07 (Legge Finanziaria 2008). Poiché è prevista l'abolizione in sei anni degli accantonamenti evidenziati ai fini I.R.A.P. nel quadro EC del Modello Unico, si è proceduto a scomputare dal fondo imposte l'importo di euro 232 (pari alla sesta parte del 3,90% di 35.689).

Riepilogando, l'esposizione a bilancio della fiscalità anticipata e differita è data dalle seguenti voci.

### Fiscalità differita IRES E IRAP

	IRES	IRAP	TOTALE
<b>Imposte anticipate</b>			
Totale crediti per imposte anticipate alla data del 31.12.11	672		672
+ Imposte anticipate su acc.to f.do rischi legali	5.500	780	6.280
- Storno imposte anticipate su interessi di mora pagati	-672		-672
<b>Crediti per imposte anticipate in bilancio al 31/12/2012</b>	<b>5.500</b>	<b>780</b>	<b>6.280</b>
<b>Imposte differite</b>			
Fondo imposte differite per ammortamenti anticipati 2006 (saldo 31.12.2011)			10.278
Quota 1/6 quadro EC ex art. 1, co. 51 L. 244/07 anno 2012	-	- 232	- 232
<b>Fondo imposte differite per ammortamenti anticipati</b>			<b>10.046</b>

## Prospetto di riconciliazione IRES/IRAP

Conformemente a quanto previsto dal Principio Contabile OIC n. 25, si riporta il dettaglio della riconciliazione tra l'onere fiscale risultante dal Bilancio e l'onere fiscale teorico.

	IMPONIBILE	IRES
Risultato prima delle imposte	115.303	
Aliquota teorica (%)	27,50	
Imposta IRES		31.708
Differenze temporanee imponibili		
- Incrementi o storni per utilizzi	20.000	5.500
- Escluse	-	-
<i>Totale differenze temporanee imponibili</i>	-	-
Differenze temporanee deducibili		
<i>Totale differenze temporanee deducibili</i>	-	-
<i>Var.ni permanenti in aumento</i>	182.436	50.170
<i>Var.ni permanenti in diminuzione</i>	59.307-	16.310-
<b>Totali</b>	<b>Imponibile 258.432</b>	<b>Imposta IRES 71.069</b>

	IMPONIBILE	IRAP
Differenza tra valore e costi della produzione	532.349	
+ Costo del personale	469.414	
+ Svalutazioni crediti	-	
Risultato prima delle imposte	<u>1.001.763</u>	
Aliquota teorica (%)	3,90%	
Imposta IRAP		39.069
Differenze temporanee imponibili		
- Incrementi	20.000	780
- Storno per utilizzo (quota 1/6 ex L.. 244/07)	5.948	232
- Escluse	-	-
<i>Totale differenze temporanee imponibili</i>	25.948	1.012
Differenze temporanee deducibili		
- Incrementi	-	-
- Storno per utilizzo	-	-
<i>Totale differenze temporanee deducibili</i>	-	-
<i>Var.ni permanenti in aumento</i>	137.169	5.350
<i>Var.ni permanenti in diminuzione</i>	41.758-	1.629-
<b>Totali</b>	<b>Imponibile 1.123.122</b>	<b>Imposta IRAP 43.802</b>

## Costi per il personale

Nel seguente prospetto è indicato il numero dei dipendenti, le giornate complessivamente lavorate e il costo complessivo riportato anche a conto economico.

Si precisa che il costo comprende oltre che la retribuzione lorda, anche gli oneri sociali ed assicurativi a carico della società, le quote del trattamento di fine rapporto maturate, tenendo in considerazione anche le quote di ferie, di permessi e tredicesime mensilità maturate per competenza.

Dipendenti	2012	2011
Numero dipendenti	34	30
Giornate lavorate	4.733	4.561
<b>Costo complessivo</b>	<b>469.414</b>	<b>473.606</b>

## Compensi organo amministrativo e di revisione legale dei conti

Ai sensi dei punti 16 e 16-bis dell'articolo 2427 c.c. si indicano nel seguente prospetto i compensi spettanti all'organo amministrativo, al collegio sindacale e quelli corrisposti ad altri professionisti per prestazioni contabili e consulenze fiscali.

Compensi	2012
Amministratori	18.000
Sindaci	20.000
Consulenze fiscali e contabili	24.285

## Azioni di godimento; obbligazioni convertibili; altri titoli

Il presente paragrafo della nota integrativa non è pertinente in quanto il capitale sociale è suddiviso in quote di partecipazione.

## Altri strumenti finanziari emessi

La società non ha emesso altri strumenti finanziari di cui al n. 19 del 1° comma dell'art. 2427 del Codice Civile.

## Finanziamenti dei soci

La società non ha ricevuto alcun finanziamento da parte del socio.

## **Rivalutazioni monetarie**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della Legge 19 marzo 1983, n. 72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni tuttora esistenti in patrimonio non è stata eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

## **Patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare**

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni e/o finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui ai numeri 20 e 21 del 1° comma dell'art. 2427 del Codice Civile.

## **Operazioni di locazione finanziaria**

Il legislatore nazionale prevede che la rappresentazione contabile dei contratti di locazione finanziaria avvenga secondo il metodo patrimoniale con rilevazione dei canoni leasing tra i costi di esercizio. Nel prospetto allegato che segue in calce alla nota integrativa vengono riportate le informazioni richieste dal punto 22 dell'articolo 2427 del codice civile.

## **Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

## **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 derivati 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.

Con riferimento alla tabella dei mutui sopra esposta, i primi mutui stipulati sono tutti 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 tutti 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 55.115 nel 2012), calcolati sull'importo nominale del mutuo per tutta la durata del finanziamento.

Contestualmente alla stipula del mutuo, si è provveduto a stipulare un contratto di "amortizing swap" che prevede che la società versi in un fondo indisponibile (esposto in bilancio per euro 411.023 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 di "Interest Rate Swap" che prevede uno scambio di flussi sulla quota interessi, che nell'esercizio ha prodotto un flusso negativo di euro 96.402, 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 contratto di Interest Rate Swap 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. Il contratto sottoscritto è strutturato per difendere la società da rialzi del tasso di riferimento superiori al 4.75% fino al 30/6/2014 e al 5.40% fino al 30/06/2026.

Alla data del 31.12.2012, il valore corrente (fair value) del contratto, ossia il presunto costo per la chiusura anticipata dello stesso con la Banca, ammonta a circa euro 379.301 (dato stimato comunicato dalla banca).

## Informazioni di cui agli artt.2435 bis c.6 e 2428 c.3 n°3 e 4 del Codice Civile

### Situazione e movimentazioni delle azioni o quote della società controllante

La società non ha acquistato, alienato, posseduto direttamente o tramite società fiduciarie o per interposta persona, azioni, quote proprie o partecipazioni in imprese controllate, collegate e/o controllanti.

### Informativa sull'attività di direzione e coordinamento

In ossequio a quanto disposto dal punto 22bis) dell'articolo 2427 del codice civile, si espongono le informazioni circa i rapporti intrattenuti nell'esercizio con il socio unico "Comune di Caorle".

Descrizione	Dettaglio	Importo 2012	Importo 2011
<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>			
	Servizio gestione parcheggi aree blu - Comune di Caorle	170.000	162.000
	Gestione verde pubblico - Comune di Caorle	245.000	245.000
	Locazione immobili al Comune Caorle	400.000	400.000
	Locazione casa di riposo	56.198	66.116
	Vendita area PIP	500.000	-
<i>Acquisizioni</i>			
	Acquisto ramo d'azienda "Campeggio Santa Margherita"	550.000	-
	(di cui: euro 540.000 avviamento ed euro 10.000 attrezzature)		
<i>Costi</i>			
	Affitto ramo d'azienda "campeggio comunale"	50.000	50.000
<i>Crediti al 31/12/12</i>			
	Fatture da emettere al Comune di Caorle	96.198	104.498
	Crediti verso cliente Comune di Caorle	128.865	15.125
<i>Debiti al 31/12/12</i>			
	Debiti verso il Comune di Caorle per incassi parcometri	4.644	4.473

## Considerazioni finali

Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili.

Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2012 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio di euro 6.272 alla riserva straordinaria.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili.

Caorle, 28/03/2012

**L'amministratore unico**

**Vanni Sarto**

*Firmato*

*Il sottoscritto dottor Francesco Pinni dichiara che questa è copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.*

**ALLEGATI****Tabella 1. Immobilizzazioni Immateriali**

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>Immobilizzazioni immateriali lorde</i>							
	Spese societarie	5.724	-	5.724	-	-	5.724
	Software in concessione capitalizzato	46.925	-	46.925	1.840	-	48.765
	Concessioni e licenze	8.320	-	8.320	13.000	-	21.320
	Avviamento campeggio Santa Margherita	-	-	-	540.000	-	540.000
	Spese incrementative beni in leasing	4.015	-	4.015	-	-	4.015
	Migliorie su beni di terzi	454.008	-	454.008	9.578	-	463.586
	Altre spese pluriennali	20.555	-	20.555	-	-	20.555
<b>Totale</b>		<b>539.547</b>	<b>-</b>	<b>539.547</b>	<b>564.418</b>	<b>-</b>	<b>1.103.965</b>
<i>Fondo ammortamento immobilizzazioni immateriali</i>							
	F.do ammortamento spese societarie	-	5.724	5.724-	-	-	5.724-
	F.do amm.spese increment. su beni in leasing	-	3.212	3.212-	-	803	4.015-
	F.do amm.to migliorie campeggio comunale	-	274.286	274.286-	-	18.218	292.504-
	F.do ammortamento concessioni e licenze	-	-	-	-	3.552	3.552-
	F.do amm.sw in concessione capitalizzato	-	40.256	40.256-	-	6.030	46.286-
	F.do amm.to spese di manut.beni di terzi	-	-	-	-	866	866-
	F.do amm. altre spese pluriennali	-	20.555	20.555-	-	-	20.555-
	Arrotondamento						1-
<b>Totale</b>		<b>-</b>	<b>344.033</b>	<b>344.033-</b>	<b>-</b>	<b>29.469</b>	<b>373.503-</b>

**Tabella 2. Immobilizzazioni Materiali**

Voci	Costo storico 31/12/2011	F.do Amm.to 31/12/2011	Valore bilancio 31/12/11	Vendite / dismissioni 2012	Acquisti 2012	Capit.ne interessi 2012	Aliquote % amm.to 2012	Ammortamenti 2012	Utilizzo f.do amm.ti per cessioni	Costo contabile 2012	F.do ammortamento 2012	Valore bilancio 31/12/2012
<b>Terreni:</b>	<b>1.157.801</b>	<b>0</b>	<b>1.157.801</b>							<b>1.157.801</b>		<b>1.157.801</b>
- Terreno ex azienda agricola Chiggiato	222.435	0	222.435							222.435		222.435
- Terreno pertinenza casa di cura	112.372	0	112.372							112.372		112.372
- Parcheggio adiacente casa di cura	65.265	0	65.265							65.265		65.265
- Terreno bacino di alaggio e varo	532.591	0	532.591							532.591		532.591
- Terreno magazzino - vigili del fuoco	14.438	0	14.438							14.438		14.438
- Terreno Ex Baffle	210.700	0	210.700							210.700		210.700
<b>Fabbricati</b>	<b>14.483.911</b>	<b>1.024.578</b>	<b>13.459.333</b>		<b>61.137</b>			<b>397.301</b>		<b>14.545.048</b>	<b>1.421.879</b>	<b>13.123.168</b>
- Fabbricati in Strada Traghetta Caorle	638.201	109.426	528.775				3%	19.146		638.201	128.572	509.629
- Fabbricati ex Azienda Agricola Chiggiato	1.099.085	195.040	904.045				3%	32.973		1.099.085	228.012	871.073
- Bacino alaggio e varo	1.242.711	252.164	990.547				3%	37.281		1.242.711	289.446	953.265
- Casa di riposo Don Moschetta	711.214	60.430	650.784		39.318		3%	21.926		750.531	82.356	668.175
- Parcheggio multipiano	2.829.817	42.447	2.787.369		12.860		3%	85.280		2.842.677	127.728	2.714.949
<i>-Fabbricato Ex Baffle</i>	<i>7.962.884</i>	<i>365.071</i>	<i>7.597.812</i>		<i>8.959</i>			<i>200.695</i>		<i>7.971.843</i>	<i>565.766</i>	<i>7.406.077</i>
- Autorimessa	1.975.363	147.884	1.827.479				3%	59.261		1.975.363	207.145	1.768.218
- Teatro	1.273.673	0	1.273.673		7.729		3%			1.281.402		1.281.402
- Biblioteca	1.754.049	26.311	1.727.738		1.230		3%	52.640		1.755.279	78.951	1.676.328
- Banca	289.456	21.678	267.778				3%	8.684		289.456	30.362	259.094
- Bar	154.582	11.329	143.253				3%	4.637		154.582	15.966	138.616
- Sale espositive	1.021.831	45.982	975.849				3%	30.655		1.021.831	76.637	945.194
- Impianti comuni	231.162	17.313	213.849				3%	6.935		231.162	24.248	206.914
- Opere esterne	1.262.767	94.574	1.168.193				3%	37.883		1.262.767	132.457	1.130.310



Voci	Costo storico 31/12/2011	F.do Amm.to 31/12/2011	Valore bilancio 31/12/11	Vendite / dismissioni 2012	Acquisti 2012	Capit.ne interessi 2012	Aliquote % amm.to 2012	Ammortamenti 2012	Utilizzo f.do amm.ti per cessioni	Costo contabile 2012	F.do ammortamento 2012	Valore bilancio 31/12/2012
<b>Impianti e macchinari</b>	<b>625.343</b>	<b>392.303</b>	<b>233.040</b>		<b>17.110</b>			<b>80.925</b>		<b>642.453</b>	<b>473.228</b>	<b>169.225</b>
- impianto sollevamento e specifici	557.852	342.761	215.091		17.110		12.50%	70.801		574.962	413.562	161.399
- impianti generici	67.491	49.542	17.949				15%	10.124		67.491	59.665	7.826
<b>Attrezzature ind.li e comm.li:</b>	<b>57.978</b>	<b>13.209</b>	<b>44.769</b>		<b>20.750</b>			<b>10.112</b>		<b>78.728</b>	<b>23.321</b>	<b>55.408</b>
- attrezzatura	57.978	13.209	44.769		20.750		23%	10.112		78.728	23.321	55.408
<b>Altri beni:</b>	<b>155.383</b>	<b>57.739</b>	<b>97.644</b>		<b>31.234</b>			<b>20.011</b>		<b>186.174</b>	<b>77.407</b>	<b>108.767</b>
- arredamento	8.854	2.770	6.084				15%	1.328		8.854	4.098	4.756
- macchine elettroniche d'ufficio	14.028	12.513	1.514	306			20%	827	275	13.722	13.064	657
- altri beni	68.000	28.900	39.100				10%	6.800		68.000	35.700	32.300
- automezzi	897	90	807		138		20%	193		1.035	283	752
- autovetture					1.290		25%	161		1.290	161	1.129
- motocicli	9.380	5.862	3.518		2.131		25%	2.612		11.511	8.474	3.037
- insegne e cartelli	9.722	1.356	8.366		10.596		8%	1.202		20.318	2.558	17.760
- elaboratori	1.543	503	1.041		2.075		20%	516		3.618	1.019	2.599
- cellulari	480	107	372	137	64		20%	75	68	406	114	292
- maxi caravan	38.136	3.283	34.853		14.940		10%	4.561		53.076	7.843	45.233
- biancheria campeggio	4.345	2.355	1.989				40%	1.738		4.345	4.093	251
<b>Immobilizzazioni in corso e accenti:</b>	<b>380.351</b>		<b>380.351</b>		<b>192.587</b>	<b>11.578</b>				<b>584.516</b>		<b>584.516</b>
- Ex Azienda Chiggiano	229.304		229.304							229.304		229.304
- Impianto carburanti	151.047		151.047		192.587	11.578				355.212		355.212
<b>TOT. IMM. NI MATERIALI</b>	<b>16.860.767</b>	<b>1.487.829</b>	<b>15.372.938</b>	<b>443</b>	<b>322.818</b>	<b>11.578</b>		<b>508.349</b>	<b>343</b>	<b>17.194.720</b>	<b>1.995.835</b>	<b>15.198.885</b>

**Tabella 3. Tabella operazioni di leasing**

OPERAZIONI DI LEASING - articolo 2427 c.c. - punto 22

contratto nr.	1505303/001	1505563/001	1500445/001	950743	1004759	956261	907898
decorrenza contratto	24/05/2010	21/05/2010	22/04/2009	01/12/2007	07/04/2008	07/06/2007	06/06/2008
Società di Leasing	Credit Agricole	Credit Agricole	Credit Agricole	LOCAT	LOCAT	LOCAT	Cr. Agricole
Tipo bene	Trattore Bonaveno	case mobili	parcometri	panda	trattore Lamborghini	trattore con trincia	parcometri
maxicanone iniziale	247	2.234	890	151	439	164	29.416
valore di riscatto	180	1.718	440	883	228	198	1.471
*Valore attuale delle rate di canone non scadute alla data del bilancio	11.096	108.812	9.475	799	1.298	-	2.425
Interessi passivi di competenza dell'esercizio	316	2.576	1.416	19	778	117	4.025
Valore netto al quale i beni, relativi al leasing, sarebbero stati iscritti alla data di chiusura del bilancio, qualora fossero stati considerati immobilizzazioni = (a - c)	9.000	85.891	13.201	-	2.275	-	14.708
a) di cui valore lordo dei beni / costo del bene	18.000	171.782	43.998	8.829	22.750	8.800	147.080
b) di cui valore dell'ammortamento dell'esercizio	3.600	34.356	8.800	1.766	4.550	1.760	29.416
c) di cui valore del fondo ammortamento a fine esercizio	9.000	85.891	30.798	8.829	20.475	8.800	132.372

\*in corsivo i dati desunti dai prospetti riepilogativi trasmessi dalle società di leasing