

**S.V.A.R. S.r.l.**  
**SOC. VALORIZZAZIONE AREE RETROPORTUALI**

Via delle Pianazze 74  
19136 LA SPEZIA

**NOTA INTEGRATIVA ABBREVIATA ex Art. 2435 bis C.C.**

al Bilancio chiuso il 31/12/2011

\* \* \*

**Sez.1 - CRITERI APPLICATI.**

Il Bilancio è stato redatto nel rispetto del principio della prudenza e competenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività dell'impresa secondo quanto disposto dall'art. 2427 del Codice Civile. I criteri applicati nella valutazione delle voci del bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni dell'art. 2426 del Codice Civile.

Le Immobilizzazioni materiali sono valutate al costo, comprensivo degli oneri di diretta imputazione.

Gli ammortamenti sono stati effettuati in relazione alla residua possibilità di utilizzazione delle immobilizzazioni. Non sono state effettuate rivalutazioni né svalutazioni.

I Crediti sono stati iscritti al presunto valore di realizzo che coincide con il loro valore nominale.

I Debiti sono iscritti al loro valore nominale. Non è stato necessario applicare le deroghe previste dagli art. 2423, quarto comma e 2423 bis, secondo comma, per il mancato avveramento di casi eccezionali. Non si è proceduto al concentramento di voci nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico. Non sono riscontrabili componenti dell'Attivo e del Passivo che possono ricadere sotto più voci dello schema.

I valori sono espressi in unità di euro.

E' stato predisposto il documento programmatico sulla sicurezza dei dati, come previsto dal D. Lgs. n° 196/2003.

**B – IMMOBILIZZAZIONI**

---

Consistenza finale	6.940.013
Consistenza iniziale	6.944.010
Variazione	3.997

**B II – IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

Consistenza iniziale	6.942.444
+ Incrementi	739.700
- Decrementi	-578.433
- Ammortamenti	-192.626
Consistenza finale	6.911.085

## 1) Terreni

Consistenza iniziale	3.434.696
+ incrementi	640.069
Consistenza finale	4.074.765

## 2) Capannone n° 1

Consistenza iniziale	1.039.403
- ammortamento	-49.012
Consistenza finale	990.391

**Commento:** La consistenza è al netto di contributi per €. 1.570.271.

## 3) Capannone n° 6

Consistenza iniziale	1.009.448
+ incrementi	12.833
- ammortamento	-20.118
Consistenza finale	1.002.163

**Commento:** La consistenza è al netto di contributi per €. 1.139.450.

## 4) Immobilizzazioni in corso e Acconti

Consistenza iniziale	578.433
+ incrementi	86.615

---

- decrementi	-578.433
Consistenza finale	86.615

**Commento:** Il saldo è relativo alla 1^ rata degli oneri di urbanizzazione dell'edificio n° 9.  
Il decremento è relativo alla risoluzione dell'atto di cessione, Notaio Chianca del 4/8/2008, delle aree edificabili alla Colliva Edlizia Srl.

#### 5) Impianto di lavaggio

Consistenza iniziale	261.654
- ammortamenti	-29.739
Consistenza finale	231.915

#### 7) Binari

Consistenza iniziale	617.841
- ammortamenti	-93.189
Consistenza finale	524.652

#### 8) Macchine ufficio elettrocontabili

Consistenza iniziale	731
- ammortamenti	-456
Consistenza finale	275

#### 9) Telefoni cellulari

Consistenza iniziale	238
+ incrementi	183
- ammortamenti	-113
Consistenza finale	308

### **B III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**

Consistenza iniziale	1.566
Consistenza finale	1.566

**Commento:** Trattasi della partecipazione dell'0,80% nella S.r.l. TI.BRE..

#### Sez.4 - ALTRE VOCI DELL'ATTIVO

#### C II 01 CREDITI ESIGIBILI ENTRO L'ESERCIZIO

Consistenza iniziale	705.799
Consistenza finale	691.500
Variazione	(14.299)

I Crediti esigibili nell'esercizio sono rappresentati dalle seguenti voci:

Clienti	75.350
Fatture da emettere	1.800
Erario c/rimborso I.V.A.	452.745
Credito per imposte anticipate	127.994
Erario c/Ires	13.475
Regioni c/Irap	7.874
Credito per ritenute su interessi attivi	3.705
Cauzioni	<u>8.557</u>
	691.500

➤ Il valore dei Clienti è originato dai seguenti importi:

Contrepair Srl	31.453
Dott. Carlo Agnese Spa	960
Nora Container Spa	3.326
La Spezia Container Terminal	5.421
Mantelli 1948 Srl	13.477
Robokoop picc. Soc. coop. a r.l.	3.546
Cappiello Michele	1.920
Maggiari Global Transport Srl	1.004
Italflame	2.531
Biemme Servizi	110
Spedemar	8.002

Sosta Sicura S.c.a.r.l.	<u>3.600</u>
	75.350

- Le fatture da emettere sono relative a canoni di locazione dell'impianto di autolavaggio dovuti dalla S.c.a.r.l. Sosta Sicura.
- Il credito per imposte anticipate di €. 127.994 è relativo all'imposta Ires corrispondente alle perdite fiscali (€. 387.861) destinate a compensare il maggior reddito accertato per gli esercizi 2004 e 2005 dall'Agenzia delle Entrate di La Spezia.

#### C IV - DISPONIBILITA' LIQUIDE

Consistenza finale	927.011
Consistenza iniziale	1.076.732
Decremento	(149.721)

**Commento :** Tale importo rappresenta i saldi attivi del conto Cassa Contante (€. 56) del c/c Carispe n° 46260660 (€. 28.894) del c/c Banco S. Giorgio n° 246 (€. 892.920) e del c/c Banca Popolare di Novara n° 15902 (€. 5.141).

#### Sez.4 - ALTRE VOCI DEL PASSIVO

##### A I - CAPITALE

Saldo al 31/12/2011	1.291.250
Saldo al 31/12/2010	1.291.250

Il Patrimonio Netto è così costituito:

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Capitale	1.291.250	1.291.250
Riserva legale	132.398	121.536
Riserva Sovrapprezzo quote	105.753	105.753
Utili (o perdite) portati a nuovo	2.551.557	2.558.286
Utile (perdita) dell'esercizio in corso	<u>21.891</u>	<u>4.132</u>
	4.102.849	4.080.957

**Commento:** La Riserva Sovrapprezzo quote non è distribuibile ai sensi degli artt. 2430 e 2431 del C.C..

## **B) FONDI PER RISCHI ED ONERI**

### **B 02 – FONDO PER IMPOSTE**

Consistenza iniziale	144.478
Accantonamento	0
Consistenza finale	144.478

### **C – TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO**

Consistenza iniziale	22.244
+ Accantonamento	2.543
Consistenza finale	24.787

**Commento:** Detto valore rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2011 verso i dipendenti in forza a tale data.

### **D 01 - DEBITI ESIGIBILI ENTRO L'ESERCIZIO**

Consistenza finale	167.633
Consistenza iniziale	112.505
Variazioni	55.128

I Debiti esigibili entro l'esercizio sono così costituiti:

Debiti verso Fornitori	25.194
Fatture da ricevere	45.427
Depositi cauzionali su contratti	38.970
Regioni c/Irap	10.509
Erario c/Rit. lavoro autonomo	1.600
Erario c/Irpef	3.756
Debiti c/Iva	1.383
Debiti c/Ires	34.032

Ente Bilaterale e F.do Solidarietà	36
Debiti INAIL	42
Debiti INPS	1.477
Debiti INPS gestione separata	2.087
Debiti diversi	<u>3.120</u>
	167.633

I debiti verso fornitori sono così costituiti:

A.SP. Autoparco La Spezia Srl	120
Eutelia Spa	79
Contrepair Manovre Ferrovv. Srl	7.577
Spedia Spa	15.621
Siemens Renting Spa	433
SPE.DE.MAR. Srl	<u>1.364</u>
	25.194

La voce fatture da ricevere è così composta:

TIM	198
Edilgis	34.202
Scam	70
Talco M. Laura	187
Eutelia	10
Studio Legale Tartarini	7.120
Dott. Scognamiglio	<u>3.640</u>
TOTALE	45.427

## D 02 – DEBITI ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO

Consistenza finale	3.785.975
Consistenza iniziale	4.011.668
Variazione	(225.693)

**Commento:** Trattasi del mutuo Banco S. Giorgio (€ 2.000.729) contratto in data 24/8/2006 e scadente il 30/6/2023, garantito da ipoteca su immobili per un valore di € 3.500.000, e del finanziamento, al tasso fisso dell'1,75%, del socio SPEDIA Spa per € 1.785.246 (originariamente di € 3.008.000, ridotto di € 508.000 nel 2008 e di € 273.146 nel 2009) la cui restituzione avverrà

entro 13 anni a partire dall'1/6/2009, sempre che la situazione finanziaria della società lo consenta, così come contrattualmente stabilito.

#### **E - RATEI E RISCOINTI PASSIVI**

Consistenza finale	333.693
Consistenza iniziale	363.432
Variazione	29.739

**Commento:** Trattasi dei contributi, riscontati, relativi alla costruzione dell'impianto di autolavaggio, il cui costo non è ancora completamente definito (€ 397.936). Il Comune di Vezzano Ligure, infatti, non ha ancora provveduto a deliberare il passaggio definitivo della proprietà del sedime.

#### **CONTO ECONOMICO**

##### **A – VALORE DELLA PRODUZIONE**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ricavi	42.300	40.848
Altri ricavi e proventi	<u>632.663</u>	<u>728.697</u>
	674.963	769.545

**Commento:** I Ricavi sono costituiti da prestazioni di servizi. Gli altri ricavi e proventi comprendono affitti per euro 564.249, l'utilizzo di risconti passivi di contributi in c/impianti a fronte degli ammortamenti dell'esercizio per euro 29.739, sopravvenienze attive per euro 38.670 ed abbuoni per euro 6.

##### **B - COSTI ALLA PRODUZIONE**

➤ La voce servizi comprende le seguenti spese:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
--	-------------	-------------

Prestazioni e servizi di terzi	20.487	17.771
Spese manutenzione	24.165	300
Assicurazioni	14.837	5.336
Compensi Amministratori	50.374	49.874
Compensi Sindaci	13.320	13.320
Contributi Inps Amministratori	3.622	6.221
Spese pubblicità	10.100	1.100
Spese legali	23.890	37.340
Spese telefoniche	1.801	2.224
Spese postali	210	221
Spese rappresentanza	435	269
Mensa	2.093	2.150
Addestramento e formazione	0	60
Rimborso indennità chilometriche	0	248
Oneri bancari	1.596	1.642
Spese varie amm.ve	57	170
Rimborso indennità chilometriche	200	0
Altri servizi	13.822	4.500
Quote associative	0	775
Consulenza contenzioso tributario	0	34.189
Consulenze fiscali/amm.ve	<u>10.197</u>	<u>9.535</u>
	191.206	187.245

➤ Gli oneri diversi di gestione sono originati dalle seguenti voci:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
ICI	56.966	54.083
Imposta di registro	3.455	3.035
Diritti CCIAA	310	296
Altre imposte e tasse	599	5.154
Canale Lunense	3.397	2.895
Libri e giornali	274	283
Sopravvenienze passive	35.796	158.723
Cancelleria	1.478	417
Altri oneri di gestione	<u>1.604</u>	<u>13.177</u>

103.879          238.063

Commento: Le sopravvenienze passive sono costituite prevalentemente dal risarcimento riconosciuto alla SPE.DE.MAR. Srl per parziale e/o mancato utilizzo del piazzale antistante il capannone (euro 29.940).

## C - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

**Commento:** Gli oneri finanziari (euro 75.793) si riferiscono ad interessi passivi su mutuo Banco S. Giorgio per euro 43.653, ad interessi v/erario per euro 257 e ad interessi passivi v/la controllante Spedia per euro 31.883.

### SITUAZIONE FISCALE

(art. 2427 comma 1 punto 14 del Codice Civile)

Le imposte correnti a carico dell'esercizio, ammontanti ad € 44.541, riguardano l'imposta Ires (€ 34.032) e l'imposta Irap (€ 10.509).

La Commissione Tributaria Regionale di Genova, con Sentenza n° 9/07/12 del 2/12/2011, depositata in data 23/2/2012, ha respinto l'appello dell'Agenzia delle Entrate di La Spezia avverso la Sentenza della Commissione Tributaria Provinciale della Spezia dell'11/3/2010, che aveva annullato gli accertamenti relativi agli anni 2004 e 2005.

### PERSONALE DIPENDENTE

(art. 2427 comma 1 punto 15 del Codice Civile)

Nel corso dell'esercizio la Società ha avuto alle dipendenze un solo impiegato, così come nell'esercizio precedente.

### COMPENSI AD AMMINISTRATORI E SINDACI

(art. 2427 comma 1 punto 16 del Codice Civile)

Nel corso dell'esercizio la ripartizione dei compensi erogati agli Amministratori e ai Sindaci è stata la seguente:

Consiglio di Amministrazione	€ 50.374
Collegio Sindacale	€ 13.320

ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO (ART. 2497 BIS DEL C.C.)

La Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Società SPEDIA S.P.A..

STRUTTURA DEL CAPITALE SOCIALE

(art. 2427 comma 1 punto 17 del Cod. Civile)

Alla data del 31/12/2011 il capitale della Società era ripartito in n. 25.000 quote, aventi un valore nominale di € 51,65.

La Spezia, 15/03/2012

Il Presidente del CdA

(Ing. Marco Zucca)

