COMUNE DI VALDOBBIADENE

Provincia di Treviso

SERVIZIO PATRIMONIO

Tel 0423 976832 - PECcomune.valdobbiadene.tv@pecveneto.it

Prot. 855 Valdobbiadene, 11 gennaio 2019

AVVISO ESPLORATIVO

PER SOLLECITARE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ALLA CONCESSIONE IN USO DELL'ALA EST DELL' EX OPIFICIO –DI VILLA DEI CEDRI AI FINI DELLA REALIZZAZIONE DI UN RISTORANTE BAR CON PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI DI RESTAURO E MIGLIORAMENTO SISMICO A CARICO DEL CONCESSIONARIO E CANONE A SCOMPUTO.

PREMESSE

Il Comune di Valdobbiadene è proprietario di un complesso monumentale denominato "Villa dei Cedri" risalente al XVII secolo, sito in Valdobbiadene e posto tra le vie Piva e La Cordana.

La consistenza dell'intero complesso ha una superficie complessiva di mq 22638.

Il complesso "Villa dei Cedri" è sottoposto a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e comprende i seguenti corpi:

- la Villa principale
- l'adiacenza principale est denominata "Cavallerizza"
- l'adiacenza Sud od "ex Opificio"
- l'adiacenza Nord detta "Casetta del Parco"
- il parco con grotta, fontana, annesso di servizio, esemplari vegetali di pregio e cinta perimetrale.

L'intero complesso si inserisce nel territorio delle "*Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene*" per il quale è stato avviato l'iter di riconoscimento a "Patrimonio dell' Unesco".

Il compendio di Villa dei Cedri costituisce sede naturale e privilegiata di numerosi eventi e manifestazioni culturali e di valorizzazione del territorio organizzate e/o patrocinate dell' Amministrazione comunale; tra detti eventi assumono particolare rilievo "*Calici di Stelle"* e la *"Mostra Nazionale degli Spumanti"* di interesse internazionale.

L' Amministrazione comunale intende rifunzionalizzare detto patrimonio immobiliare mediante lo strumento del "*Masterplan"* al fine di rendere il compendio immobiliare di cui trattasi un forte attrattore turistico-culturale di livello nazionale ed internazionale e mirando alla valorizzazione del prodotto tipico locale: "il prosecco".

Nell'ambito del ridetto compendio, l' Amministrazione comunale intende, in particolare, valorizzare l' adiacenza Sud denominata "ex Opificio" ove intende collocare, nella sua ala Ovest, il "Museo di Archeologia Industriale e del Paesaggio (M.A.I.P.)", destinando invece la sua ala Est a ristorante bar a servizio del ridetto museo nonchè dei svariati eventi, manifestazioni ed attività svolte in Villa dei Cedri ed in generale, nel territorio.

Per l'individuazione planimetrica e catastale della porzione di fabbricato oggetto di concessione si rimanda alle tavole che costituiscono lo "Studio di fattibilità tecnica ed economica" approvato dall' Amministrazione comunale e di cui all'art. 2 del presente avviso.

1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Con il presente avviso, si intende acquisire manifestazioni d'interesse, propedeutiche all'avvio di una procedura selettiva per l'individuazione di un soggetto interessato alla acquisizione in concessione della

porzione dell' Ala Est dell'ex Opificio di Villa dei Cedri finalizzato alla realizzazione e gestione di un ristorante bar.

Per l'individuazione planimetrica e catastale della porzione di fabbricato oggetto di concessione si rinvia alle tavole che costituiscono lo "Studio di fattibilità tecnica ed economica" approvato dall' Amministrazione comunale e di cui all'art. 2 del presente avviso.

Come daTavola n. 7 dello Studio di fattibilità, la superficie stimata dei locali destinati all'attività di ristorazione-bar sono: SALA RISTORAZIONE mq 122 – BAR mq 72 – PLATEATICO mq 140 precisando sin d'ora che l'area a plateatico dovrà essere resa disponibile per l'attività museale in occasione di particolari eventi che la richiedano.

Il concessionario assumerà l'obbligo dell'esecuzione dei lavori di restauro e miglioramento sismico della porzione di fabbricato compresa la direzione lavori, coordinamento della sicurezza, contabilità ed ogni altro onere di legge connesso alla realizzazione dell'intervento (acquisizione dei pareri ecc.) sulla base dello studio di fattibilità acquisito dall'Ente, approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 175 del 27 novembre 2018.

La realizzazione dei lavori dovrà avvenire previa acquisizione, sempre a carico del concessionario, della relativa progettazione definitiva ed esecutiva dell'opera.

Una volta conclusasi la fase di esecuzione dei lavori, il concessionario avrà l'onere di realizzazione e gestione di un ristorante bar intesa quale attività commerciale con categoria merceologica: "Esercizio di somministrazione alimenti e bevande".

2. STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA DELL'INTERVENTO

Lo *"Studio di fattibilità tecnica ed economica"* dell'intervento approvato dall'Amministrazione comunale è costituito dai seguenti elaborati:

- TAV 1 Relazione illustrativa
- TAV 2 Relazione storica
- TAV 3 Inquadramento, estratti di mappa
- TAV 4 Stato di fatto: piante e sezioni
- TAV 5 Stato di fatto: prospetti e documentazione fotografica
- TAV 6 Stato di progetto: planimetria generale
- TAV 7 Stato di progetto: piante, sezioni, prospetti e plateatico
- TAV 8 Preventivo sommario di spesa
- TAV 9 Quadro economico dell'intervento
- TAV 10 Piano economico finanziario di massima

L'importo complessivo di lavori viene quantificato in €. 980.000,00 come da quadro economico (allegato 9 dello Studio di Fattibilità).

Il Piano economico finanziario di massima al quale si rinvia (allegato 10 dello Studio di fattibilità) ipotizza la realizzazione e gestione di una struttura ricettiva di "ristorante-bar caffetteria" dotata di sala, cucina, servizi, spogliatoio e dispensa e quant'altro meglio descritto nel ridetto elaborato.

3. DURATA DELLA CONCESSIONE ED IMPORTO DEL CANONE

Sulla base dell' importo di lavori, che con il "*Piano economico e finanziario di massima*" di cui al precedente articolo 2, viene quantificato in € 764.000,00, si ipotizza che detto investimento possa essere ammortizzato nell'arco di ventiquattro anni con quota di ammortamento annuo pari ad **€. 31.833,33**. Detto importo così stimato, viene assunto quale valore del canone a scomputo dell'investimento sostenuto dal concessionario per l'esecuzione dei lavori sul fabbricato.

Si precisa che l'Amministrazione comunale intende concedere la porzione di fabbricato per un periodo massimo di 30 anni al termine del quale si riserva di assumere le determinazioni in merito ad una eventuale nuova concessione.

4. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Sono ammessi a presentare manifestazione di interesse gli operatori economici quali persone fisiche,

giuridiche, soggetti costituiti in associazione temporanea di imprese e preposti, in possesso dei requisiti professionali (*Decreto Legislativo 26 marzo 2010, n.59 "Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno" - specifiche disposizioni regionali di settore*) organizzativi, finanziari e gestionali necessari ad assicurare la realizzazione dei lavori e la realizzazione e gestione del ristorante-bar-caffetteria nonché dei requisiti di legge per contrarre con la Pubblica Amministrazione.

E' richiesta inoltre esperienza nel settore della ristorazione da comprovarsi mediante presentazione di curriculum professionale da allegarsi alla manifestazione di interesse.

Tra gli aspiranti concorrenti, verrà attivata una procedura di gara con aggiudicazione al soggetto che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa per l'amministrazione.

Gli elementi di valutazione dell'offerta sono sin d'ora individuati, seppure in linea generale, come segue:

a. **Progetto definitivo** elaborato dal concorrente da presentarsi in sede di gara, realizzato sulla base dello studio di fattibilità acquisito dall'amministrazione comunale secondo i seguenti criteri:
   - la fattibilità della progettuale per quanto concerne il profilo costruttivo, urbanistico ambientale/paesaggistico;
   - la qualità progettuale, (qualità, pregio tecnico, caratteristiche estetiche);
   - la funzionalità e fruibilità, l' inserimento nel contesto paesaggistico esistente;
   - il costo dell'opera derivante da quadro economico;
   - i tempi di consegna del progetto esecutivo, una volta ottenuta l'approvazione del progetto definitivo da parte dell'amministrazione comunale
   - crono programma dei lavori;

b. **Attività di ristorante bar proposta;** saranno presi in considerazione i seguenti aspetti:
   - tipologia e la qualità di proposta di ristorazione (trend): qualificazione del locale, del personale e dei prodotti utilizzati (es: chef stellato, prodotti di qualità ed in particolare prodotti tipici del territorio dell'Alta Marca);
   - progetto di promozione del locale nel territorio;
   - programma delle attività proposte atte a promuovere il locale e, congiuntamente, il museo con conseguente ricaduta sul flusso turistico presso il compendio di Villa dei Cedri e nel territorio comunale;
   - tempi di attivazione del locale di ristorazione;

c. **Piano finanziario** per la realizzazione dei lavori e gestione del ristorante bar e strategie atte a garantire l'esercizio dell'attività commerciale per tutta la durata della concessione.

5. MODALITÀ E TERMINE DI INVIO DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE.

I soggetti interessati ed in possesso dei requisiti dovranno compilare l'istanza manifestazione di interesse, allegata al presente avviso e reperibile sul sito del Comune di Valdobbiadene nella sezione "Amministrazione Trasparente" – Bandi e gare.

La presentazione dell'istanza utilizzando il modello ALLEGATO 1, dovrà avvenire **entro e non oltre il giorno 11 febbraio 2019 - ore 12:00** come segue:

- in busta chiusa sigillata sui lembi con nastro adesivo e siglata dal soggetto aspirante.
  L'istanza dovrà essere sottoscritta dal soggetto titolato in base alla propria situazione giuridica con allegata fotocopia di un documento di identità in corso di validità.
- la busta dovrà recare sul frontespizio le seguenti diciture:
  - Indirizzo del destinatario: Comune di Valdobbiadene – Ufficio Patrimonio – Palazzo Celestino Piva Via Piva, 53 - 31049 – VALDOBBIADENE
  - la denominazione del mittente, indirizzo, CF/P.Iva
  - la dicitura "**MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE IN USO DELL'ALA EST DELL' EX OPIFICIO –DI VILLA DEI CEDRI PER LA REALIZZAZIONE DI UN RISTORANTE BAR CON PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI DI RESTAURO E MIGLIORAMENTO SISMICO A**

CARICO DEL CONCESSIONARIO E CANONE A SCOMPUTO

- la busta potrà essere spedita tramite raccomandata AR (fa fede la data di arrivo al protocollo);

  la busta potrà anche essere recapitata a mani o a mezzo corriere autorizzato, presso lo Sportello del cittadino – Palazzo Piva – Via Piva 53 – Valdobbiadene.

  Orari di apertura dello Sportello del Cittadino:

  - dal lunedì al venerdi dalle ore 8:00 alle ore 13:30 - martedì orario continuato dalle ore 8:00 alle ore 18:15

Documentazione da allegare all'istanza

- Curriculum professionale.
- Breve relazione indicante:
  a. gli elementi principali caratterizzanti la tipologia di ristorante bar che l'aspirante concessionario intende proporre;
  b. il modello organizzativo che intende attivare ai fini dell'assunzione degli oneri di progettazione, esecuzione lavori, realizzazione e gestione del ristorante - bar (Si invita a non superare 2 facciate A4).

PRECISAZIONI

Si precisa che con il presente "Avviso" si intende dare avvio ad un mero procedimento preselettivo, che non comporta né diritti di prelazione o preferenza, né impegni o vincoli di qualsiasi natura sia per gli operatori interessati che per l'amministrazione procedente.

Pertanto questa Amministrazione comunale si riserva di sospendere, revocare, annullare, o non dar seguito alla procedura selettiva di cui trattasi, senza che possa essere avanzata alcuna pretesa da parte dei soggetti interessati.

6. INFORMAZIONI GENERALI

Al fine di consentire ai soggetti aspiranti la concessione di presentare la propria manifestazione di interesse, si precisa che è messa a disposizione dell'Amministrazione comunale la seguente documentazione agli atti del presente Avviso:

a. Studio di fattibilità tecnica ed economica dell' Adiacenza Sud – Ala Est di Villa dei Cedri
b. Progetto di fattibilità e Masterplan Villa dei Cedri (approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 18 del 27 febbraio 2018)

reperibile sul profilo del committente (http://www.comune.valdobbiadene.tv.it) Sezione "Amministrazione trasparente" - "Bandi e contratti".

Detta documentazione è visionabile, con possibilità di richiesta di copia che sarà rilasciata su supporto informatico (USB o DVD di cui dovrà preventivamente dotarsi il richiedente) presso l'Ufficio Patrimonio del Comune – Via Piva, 53 – Piano terra.

Info di carattere amministrativo: Penzo dr. Maria – Tel 0423 976 832 (richieste di informazioni, chiarimenti, copie di documentazione)

Info di carattere tecnico e/o sopralluogo: Reginato geom. Luca - Tel 0423 976950

Il Responsabile unico del procedimento è l'arch. Giovanna Carla Maddalosso (0423 – 976830)

7. INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 DEL D. LGS. 196/2003

Ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196 "Codice in materia di protezione di dati personali", si informa che i dati raccolti saranno trattati per le finalità istituzionali, al fine di procedere all'espletamento della procedura in oggetto. Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla procedura.

Il titolare del trattamento è il Comune di Valdobbiadene – Responsabile IV Unità Organizzativa – Maddalosso Giovanna Carla.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal predetto decreto legislativo, in modo assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura in atto ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.

Il trattamento dei dati potrà essere effettuato sia manualmente sia attraverso l'ausilio di mezzi elettronici.

8. PUBBLICITÀ DELL'AVVISO.

Il presente avviso viene pubblicato:

- sulla HOME PAGE del Comune;
- all'Albo Pretorio online dell'Ente;
- sul profilo del committente http://www.comune.valdobbiadene.tv.it, nella sezione "Amministrazione trasparente" - "Bandi e contratti".

IL RESPONSABILE DELLA IV UNITA' ORGANIZZATIVA
Ufficio Patrimonio
(Maddalosso arch. Giovanna Carla)

Riproduzione informatica di un documento firmato digitalmente e conservato nei nostri archivi

Allegato 1 - Modulo per l'istanza

Mittente:

Al COMUNE DI VALDOBBIADENE
UFFICIO PATRIMONIO
Palazzo Piva - Via Piva, 53
31049 – VALDOBBIADENE (TV)

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

per la concessione in uso dell'ala est dell' Ex Opificio –di Villa dei Cedri per la realizzazione di un ristorante bar con progettazione ed esecuzione dei lavori di restauro e miglioramento sismico a carico del concessionario e canone a scomputo.

Il sottoscritto _____

nato a _____il_____/_____/_____ C.F_____

e residente in _____(____) Via_____ n._____

Partita IVA_____Indirizzo e-mail_____

PEC_____Tel._____cell_____

in qualità di_____

□ - soggetto singolo

□ - società: DENOMINAZIONE _____

con sede legale in _____(____) Via_____ n._____

Partita IVA_____C.F._____

Indirizzo e-mail_____PEC_____

Tel._____cell_____FAX_____

□ - Associazione temporanea di imprese (costituenda):_____
_____
_____

□ - Preposto

Ai sensi degli artt. 46 e 467 del D.P.R. n. 445/2000 e consapevole della responsabilità penale cui può andare incontro in caso di affermazioni mendaci e delle relative sanzioni penali di cui all'art. 76 del DPR n. 445/2000, nonché delle conseguenze amministrative di esclusione dalle gare di cui al D.Lgs. n. 50/2016 e della normativa vigente in materia, con la presente

DICHIARA

a) di manifestare il proprio interesse alla concessione in uso della porzione di fabbricato denominata: "Ala est dell' Ex Opificio di Villa dei Cedri" ai fini della realizzazione e gestione di un ristorante bar con assunzione degli oneri di progettazione ed esecuzione dei lavori di restauro e miglioramento sismico e con canone a scomputo;

b) di essere iscritto alla C.C.I.A.A. riportando di seguito i relativi dati di iscrizione:

_____

_____

c) di aver preso visione dello "Studio di fattibilità tecnica ed economica" acquisito dall'Amministrazione comunale, posto a base della progettazione dei lavori e comprendente il "Piano economico finanziario di massima" per la realizzazione e gestione del ristorante – bar;

d) di essere in possesso, direttamente o indirettamente, dei requisiti professionali (*Decreto Legislativo 26 marzo 2010, n.59 "Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno" - specifiche disposizioni regionali di settore*) organizzativi, finanziari e gestionali necessari ad assicurare l'esecuzione dei lavori, e la realizzazione e gestione del ristorante-bar-caffetteria nonché, direttamente, dei requisiti di legge per contrarre con la Pubblica Amministrazione;

e) di essere a conoscenza che la procedura pre-selettiva attivata con l'Avviso per manifestazione di interesse alla concessione di cui in oggetto, non comporta alcun obbligo o impegno per l'Amministrazione comunale che ha facoltà sospenderla o revocarla o di non dar seguito alla procedura selettiva senza che possa essere avanzata alcuna pretesa da parte dei soggetti interessati;

f) di essere a conoscenza che i dati raccolti nell'ambito delle procedure attivate sulla base dell'avviso pubblico saranno trattati, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30/06/2003, n. 196, recante "Codice in materia di protezione dei dati personali" esclusivamente nell'ambito della presente gara per l'affidamento dell'appalto in oggetto.

Si allegano curriculum professionale e relazione come richiesta dall'Avviso esplorativo.

Data_____ Timbro e firma

_____

.

Note

L'istanza va sottoscritta:

- *in caso di società, dal legale rappresentante o procuratore (allegando procura)*
- *in caso di raggruppamento temporaneo di imprese: dal capogruppo (allegando atto costitutivo ATI)*
- *In casi di costituendo raggruppamento temporaneo: da tutti i soggetti componenti*

Allegare documento di identità dei firmatari in corso di validità

Comune di
Valdobbiadene
Provincia di Treviso

Studio di fattibilità tecnica ed economica (ai sensi D.Lgs. 50 del 18.04.2016)
ALA EST EX-OPIFICIO DI VILLA DEI CEDRI

Titolo:
Ipotesi progettuale ala est ex opificio Villa dei Cedri

tav. n°
1

Oggetto:
Relazione illustrativa

data : ottobre 2018

scala: ---

Committente:
Comune di Valdobbiadene
Piazza Marconi, 1
31049 Valdobbiadene (TV)

elaborati grafici:

INIZIATIVE INSULA
ADVANCED SERVICES

RPR STUDIO
Arch. ROBERTO PESCAROLLO, 30175 VENEZIA - Marghera, Via delle Industrie 19B
tel/fax (+39) 041-930255 e-mail: rprstudio@gmail.com

Progettista: Arch. Roberto Pescarollo

Collaboratore: Arch. Daniele Guerra

MULTIPLO

Progettista: Arch. Patrizio Collatuzzo

Via Schiratti 47, 31053 Pieve di Soligo Treviso
T + 39 0438 84 20 56 studiocollatuzzo@gmail.com

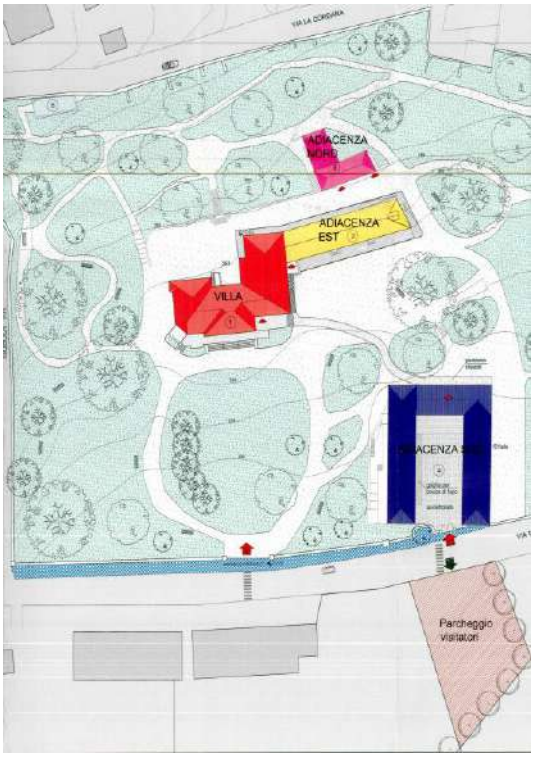
Relazione illustrativa

Oggetto: Studio di fattibilità tecnica ed economica " Ala est ex-opificio di Villa dei Cedri"

1.0 Premesse generali - Denominazione

L'edificio denominato "Adiacenza sud" si inserisce nell'ambito del complesso monumentale denominato "Villa dei Cedri" in Valdobbiadene, posto tra le vie Piva e La Cordana. Esso è individuato al CT, Valdobbiadene, Fg.17 mapp. 8-9-10-34-50. Il complesso "Villa dei Cedri" sottoposto a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004, comprende i seguenti corpi (vedi planimetria sottostante):

- La Villa principale (colore rosso)
- L'adiacenza principale est denominata "Cavallerizza" (colore giallo)
- L'ex Opificio o Adiacenza sud (colore blu)
- L'adiacenza nord detta "Casetta nel Parco" (colore rosa)
- Il Parco con grotta, fontana, annesso di servizio, esemplari vegetali di pregio e cinta perimetrale.



L'immobile di cui si occupa il presente studio è un intervento stralcio all'Adiacenza Sud, relativa alla parte del braccio ad Est della stessa.

2.0 Finalità dello studio

Lo studio generale dell'intero compendio di edifici e parco di cui al Masterplan "Villa dei Cedri" approvato con D.G.C. n.18 del 27/02/2018, prevede per l'adiacenza sud la funzione di museo con annessi i relativi servizi complementari, ed in particolare per l'ala est una funzione per attività di ristorazione e bar, con lo scopo di relazionarsi alle attività che dovranno poi svolgersi nell'intero complesso monumentale.

A seguito di tale previsione programmatoria è stato affidato un incarico per la redazione di un progetto di fattibilità tecnico economica, finalizzato alla predisposizione di un bando di evidenza pubblica per dare in concessione d'uso commerciale parte dell'immobile denominato "Adiacenza Sud", inserito in Catasto al Fg .17 N. mappa 10 ed individuato entro l'ambito evidenziato in rosso nella planimetria allegata ALL. 1.

Nel progetto già si considera la sistemazione dell' "Ala Nord", che ha riguardato in particolare il miglioramento strutturale ed il recupero/restauro delle facciate.

Oggetto dei lavori da mettere a bando sarà la realizzazione delle finiture interne di una porzione di ala Nord di circa 90 mq, in particolare il vano più ad est destinato a bar, ed il recupero/restauro strutturale, architettonico ed impiantistico di tutta l'ala est come individuato nelle tavole allegate.

3.0 Stato di fatto

3.1 Descrizione manufatti

Nella documentazione fotografica allegata è descritta compiutamente la situazione in essere dell'adiacenza, in particolare per la parte interessata al presente studio, e cioè l'ala Est.

L'Adiacenza Sud è formata da tre corpi disposti planimetricamente ad U attorno ad una corte acciottolata, frutto di addizioni successive nel tempo tra il XVIII° e la fine del XIX° secolo:

Il manufatto dell'ala est è stato realizzato verso la metà del secolo XIX°, prima dell'edificazione della villa padronale, ed è costituito da un volume rettangolare piuttosto stretto, a due piani fuori terra.

Confina a sud con la strada comunale Via Piva, ad est con il parco, a nord con l'ala di collegamento e ad ovest con la corte interna del complesso dell'Adiacenza.

Con la costruzione della villa padronale a fine ottocento l'ala è stata trasformata in stalla per i cavalli e per i calessi della famiglia Piva, con annessi vani di servizio per il personale di servizio e di gestione della Villa.

3.2 Stato di conservazione

La struttura è in muratura in roccia e mattoni per le parti angolari delle finestre. I solai e la copertura sono in struttura lignea con travi non squadrate. Le finiture esterne intonacate a calce.

Lo stato di conservazione della struttura muraria e delle malte è scadente, sono presenti evidenti segni di fessurazione, mancanze ecc., ed andrà necessariamente consolidato. La parte lignea del solaio è completamente ammalorata, mentre la copertura è stata recentemente rifatta, senza però gli opportuni accorgimenti di ammorsamento ed irrigidimento alla struttura muraria.

Le facciate presentano segni di degrado dell'intonaco, non risultano presenti apparati decorativi particolari.

4.0 Descrizione dell' intervento

4.1 Intervento progettuale – attività previste

Il progetto di massima predisposto prevede un utilizzo di tipo commerciale: bar e ristorante. Il bar è al piano terra nell'angolo nord est a diretto contatto con il portico di accesso all'Adiacenza est ed anche al giardino. Il ristorante è previsto in tutta l'ala est, al piano terra troveranno posto il sistema della cucina a vista e dei relativi servizi, al primo piano, accessibile con una scala ed un servoscala eventualmente per disabili, la sala ristorante vera e propria per complessivi 80/100 posti.

Avranno una funzione di servizio al museo ed alle attività varie che potranno svolgersi all'interno del complesso di Villa dei Cedri.

A disposizione delle attività potranno esserci in futuro anche le aree esterne che in caso di trasformazione dell'esterno del parco mediante l'apertura del Torrente Cordana (ora interrato) e la realizzazione di un plateatico a più livelli come indicato nella "Planimetria generale" di Tav. n.6

5.0 Verifiche di fattibilità

5.1 Fattibilità urbanistica

L'area del complesso di Villa dei Cedri ricade all'interno della Z.T.O. "Aree per attrezzature di interesse comune", le norme tecniche vigenti del Piano Regolatore, per il cambio di uso a destinazione commerciale, sono regolate all'art. 21 che prevede:

Art. 21 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
1. All'interno di tali aree dovranno essere realizzate attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale. Possono essere consentite attrezzature di tipo commerciale o direzionale, nel limite del 10% del volume edilizio, se tali attrezzature si configurano come servizio a quella principale (spazio bar - sala mensa e ristorazione e simili)
2. L'indice di copertura fondiario massimo è fissato nel 30%; l'altezza massima del fabbricato non potrà eccedere 10,50 ml fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico o funzionale; per gli altri parametri si rimanda alla disciplina generale delle zone residenziali di tipo "B1".
3. A servizio dell'attrezzatura pubblica o di uso pubblico dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli così dimensionate:
- attrezzature prive di sportelli aperti al pubblico: 5 mq/ dipendente;
- attrezzature con sportelli aperti al pubblico: 5mq/dipendente e 1mq/mq di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.

Il volume esistente dell'intero complesso, calcolato vuoto per pieno, misurato con gli elaborati messi a disposizione, quindi senza un effettivo rilievo è sommariamente il seguente:

Villa padronale	mc. 7047
Casetta nel parco o ala nord	mc. 1160
Adiacenza est o barchessa	mc. 2706
Adiacenza sud	mc. 6823
Per complessivi	mc. 17736

Il volume vuoto per pieno dell'ala est, e della porzione di ala nord interessata al cambio di uso a ristorante e bar, è complessivamente di circa mc. 1561, perciò inferiore al 10% previsto dall'art. 21 delle norme comunali.

5.2 Fattibilità strutturale ed antisismica

Le analisi condotte sulla vulnerabilità sismica in fase preliminare per l'intero complesso hanno evidenziato la necessità di intervenire nell'ala in esame con interventi finalizzati al miglioramento sismico ai sensi di legge. Si tratta infatti di un edificio, che in base alla DGR n. 3645 del 28 novembre 2003, è definito di interesse rilevante per il numero di persone che si potrebbero trovare al suo interno.

Si prevede pertanto di realizzare un intervento sulle strutture esistenti che consenta di pervenire ad un coefficiente di vulnerabilità sismica >0.60, similmente a quanto realizzato anche per gli altri corpi di fabbrica su cui si è intervenuti.

5.3 Fattibilità sicurezza VV. FF.

Ai fini della sicurezza al fuoco si tratta di un edificio sottoposto a tutela ai sensi del d.lgs 22/01/2004 n°42 att. N° 72 Allegato I DPR 151/11 e serve parere VVF.

Se impianto cucina con alimentazione a gas o combustibile liquido potenzialità maggiore di 116 kw (74.1.A Allegato I DPR 151/11-SCIA VVF, in ogni caso nella progettazione si dovrà rispettare la regola tecnica verticale applicabile)
Si ipotizza di utilizzare come combustibile l'elettricità

La cucina dovrà essere separata dalle scale a nord dalla dispensa a sud tramite disimpegno REI 60
Il solaio di separazione al piano primo dovrà essere REI 60 .
Le strutture portanti il locale dovranno essere R120
Deve essere previsto un accesso dalla cucina dall'esterno

Da prevedere impianto rivelazione incendi e naspi con copertura raggio di 20 metri.
Il vano scale va separato con strutture e porte REI 60 dagli altri locali, o comunque dovrà essere prevista alternativa di uscita.

In fase di progettazione definitiva-esecutiva sarà valutata la soluzione progettuale più consona anche con metodo ingegneresco.

Da prevedere impianto rivelazione incendi e naspi con copertura raggio di 20 metri
Strutture portanti , dovranno avere resistenza al fuoco conforme al carico incendio di progetto, ma almeno R 30 con solaio di separazione REI30 tranne dove sovrastante la cucina e dispensa che dovrà essere almeno REI 60
Vani scala protetti e separati con strutture e porte REI 120
Due percorsi esodo con larghezza di una scala almeno 120 cm e l'altra 90 cm
Superfici di areazione collegate all'impianto di rivelazione su vani scala in sommità e sui serramenti sui fronti est-ovest nel ristorante
Tipologia occupanti
B in stato di veglia
R vita B2-
R beni 2

5.4 Accessibilità e parcheggio

La dotazione di standard urbanistici, e in particolar modo di parcheggi, è prevista Norme Tecniche del P.R.G. .

Il parcheggio specifico per l'attività commerciale che si intende realizzare con il cambio di uso è regolamentato dall'art. 4 delle Norme Tecniche del P.R.G. che al comma 3 prevede per la destinazione ricettiva un area da destinare a Parcheggio di uso pubblico par a 0,80 mq/mq di superficie lorda di pavimento relativa all'attività.

Nel caso specifico la superficie lorda dei due piani è di mq. 425. Lo standard a parcheggio e spazio di manovra teorico pertanto è di mq 340.

Il parcheggio, nelle dimensioni sopra indicate, dovrà essere trovato e localizzato nel raggio di 500 mt dall'adiacenza est, sede del bar-ristorante, eventualmente attrezzato con bus-navetta a servizio dell'attività.

L'amministrazione comunale ha realizzato da poco un parcheggio per visitatori, posto immediatamente a ridosso dell' "Adiacenza sud", sono inoltre presenti dei parcheggi a poca distanza che offrono la possibilità di sosta nel caso di manifestazioni significative. Tutto il complesso poi è facilmente accessibile dal contesto urbano essendo a ridosso del centro e con poche integrazioni sarà accessibile in molti punti anche per persone in difficoltà motoria.

Al fine di garantire da un lato, una forte limitazione della velocità di transito dei veicoli, e dall' altro una maggiore sicurezza dei pedoni/visitatori (del museo e del bar-ristorante) nell'attraversamento della strada di collegamento con il parcheggio sopracitato, il presente progetto ipotizza la realizzazione di una "zona 30" in via Celestino Piva come indicato nella "Planimetria generale" di Tav. n.6

6.0 Criteri di intervento

Il progetto, in fase di progettazione definitiva, sarà sottoposto alla verifica della Soprintendenza ai monumenti, pertanto le opere saranno realizzate nel massimo rispetto dei principi richiesti dal restauro di un bene monumentale.

Gli interventi saranno parte rivolti verso il recupero dei materiali esistenti con tecniche analoghe al sistema originale, parte saranno opere realizzate ex novo ma che si inseriranno nell'impianto architettonico, con le modalità specifiche degli interventi di conservazione. Integrandosi e rispettando l'esistente, ma dichiarando la loro contemporaneità. Tutte le operazioni saranno volte al recupero di strutture e finiture originali, dovrà essere effettuata un'indagine conoscitiva non distruttiva di ogni singolo componente, a seguito della quale si prevede di stilare un progetto esecutivo di intervento rivolto al recupero del manufatto. Indispensabile sarà conoscere la stratificazione storico architettonica dell'impianto al fine di conoscere lo sviluppo del complesso e determinare le aree di maggiore attenzione e sensibilità progettuale.

Per l'edificio in questione, denominato ala est, si prevede di realizzare una serie di interventi strutturali che saranno armonizzati con quanto prevede il progetto architettonico. In particolare, le opere da realizzare riguardano i seguenti aspetti (solo opere strutturali):

Intervento di consolidamento delle fondazioni mediante la realizzazione di cordoli laterali collegati trasversalmente;

Realizzazione di una soletta interna all'edificio in cemento armato collegata ai cordoli indicati al punto precedente;

Le murature saranno oggetto di consolidamento mediante iniezioni di legante a base calce e con ausilio di intonaco di sacrificio;

Nelle zone in cui sono presenti delle cavillature di dimensioni importanti, dopo aver consolidato le fondazioni, si provvederà ad interventi con scuci-cuci per ripristinare l'integrità delle murature stesse;

Secondo quanto previso dal progetto architettonico si provvederà a realizzare delle nuove pareti interne in muratura con funzione statica/sismica, ora assenti ma necessarie;

A livello di primo solaio si provvederà al rifacimento delle strutture lignee che lo compongono provvedendo alla realizzazione del piano rigido avendo l'attenzione di porre in opera tiranti e profili in acciaio per collegarlo efficacemente alle murature perimetrali ed interne;

A livello di copertura si provvederà al consolidamento/rifacimento della stessa avendo cura di provvedere al collegamento con i nuovi cordoli perimetrali;

Saranno realizzate le opere strutturali delle nuove scale di servizio del piano primo (due scale);

Si prevede la realizzazione di nuove piattabande in acciaio da collocare in corrispondenza degli architravi delle finestre in sostituzione di quelle esistenti in pietra non più efficaci;

Si fa presente che l'ala est su cui si prevede l'intervento risulta separata dal resto del fabbricato grazie alla realizzazione di un nuovo giunto strutturale che la separa dal corpo nord.

Gli interventi previsti per il recupero della parte del manufatto storico oggetto del presente studio sono sommariamente i seguenti:

- Demolizioni e rimozioni;
- Restauro delle facciate;
- Nuovi infissi e scuri in legno;
- Murature ed intonaci: Risanamento umidità di risalita e drenaggi dall'interno, consolidamento parziale murature, realizzazione di nuovi intonaci a calce.
- Nuovo solaio in legno;
- Divisori interni e rifodere isolanti in cartongesso;
- Pavimentazioni: Realizzazioni di nuove pavimentazioni interne in pietra locale, e legno;
- Nuovi impianti: Elettrico, Riscaldamento e raffrescamento / deumidificazione .

7.0 Stima sintetica dei costi di intervento

Il progetto in questa fase preliminare, ha previsto una stima sintetica dei costi di intervento, attraverso un apposito elaborato denominato "TAV 8 - Preventivo sommario di spesa" , che è parte integrante della presente relazione, prevedendo un importo complessivi delle lavorazioni pari ad Euro 680.000.

Si è poi analizzato il piano economico e finanziario dell' investimento in oggetto per la sola attività di bar-ristorante, attraverso uno studio sommario, redatto dalla Commercialista Dott.ssa Mariateresa Dottorello. E' stato realizzato quindi un apposito elaborato denominato "TAV 10 – Piano economico e finanziario di massima", che è parte integrante della presente relazione, prevedendo un' ipotesi di concessione degli spazi, di proprietà comunale, per 24 anni in cambio dell' esecuzione dei lavori di ristrutturazione.

8.0 Quadro Economico di spesa

Il progetto, in questa fase preliminare, attraverso il "Quadro Economico di spesa" prevede un importo lavori pari ad Euro 680.000,00 e "Somme a disposizione" dell' Amministrazione pari ad Euro 300.000,00 come indicato nella Tav. 9 , che è parte integrante della presente relazione.

9.0 Cronoprogramma

La tempistica prevista per l'esecuzione dell'opera, è riassumibile come segue:

- redazione progetto definitivo: 60 giorni;
- ottenimento pareri e nulla osta necessari per eseguire l'intervento circa 90 giorni dal deposito del progetto definitivo al protocollo dell'ente;
- approvazione progetto definitivo circa 30 giorni da ottenimento pareri;
- redazione progetto esecutivo circa 30 giorni dalla data di approvazione del progetto definitivo;
- appalto dell'intervento e aggiudicazione circa 60 giorni dall'approvazione del progetto esecutivo;
- esecuzione dei lavori giorni 250;
- collaudo dell'opera 30 giorni dal termine dei lavori;

10.0 Elenco elaborati

Il presente progetto "Studio di fattibilità tecnica ed economica" (ai sensi D.Lgs 50 del 18.04.2016) si compone dei seguenti elaborati:

TAV 1	Relazione illustrativa
TAV 2	Relazione storica
TAV 3	Inquadramento ambito d'intervento, estratti di mappa
TAV 4	Stato di fatto: piante e sezioni
TAV 5	Stato di fatto: prospetti e documentazione fotografica
TAV 6	Stato di progetto: planimetria generale d'intervento
TAV 7	Stato di progetto: piante, sezioni, prospetti e plateatico corte interna
TAV 8	Preventivo sommario di spesa
TAV 9	Quadro economico d'intervento
Tav 10	Piano economico e finanziario di massima

Letto e sottoscritto,

I tecnici incaricati:

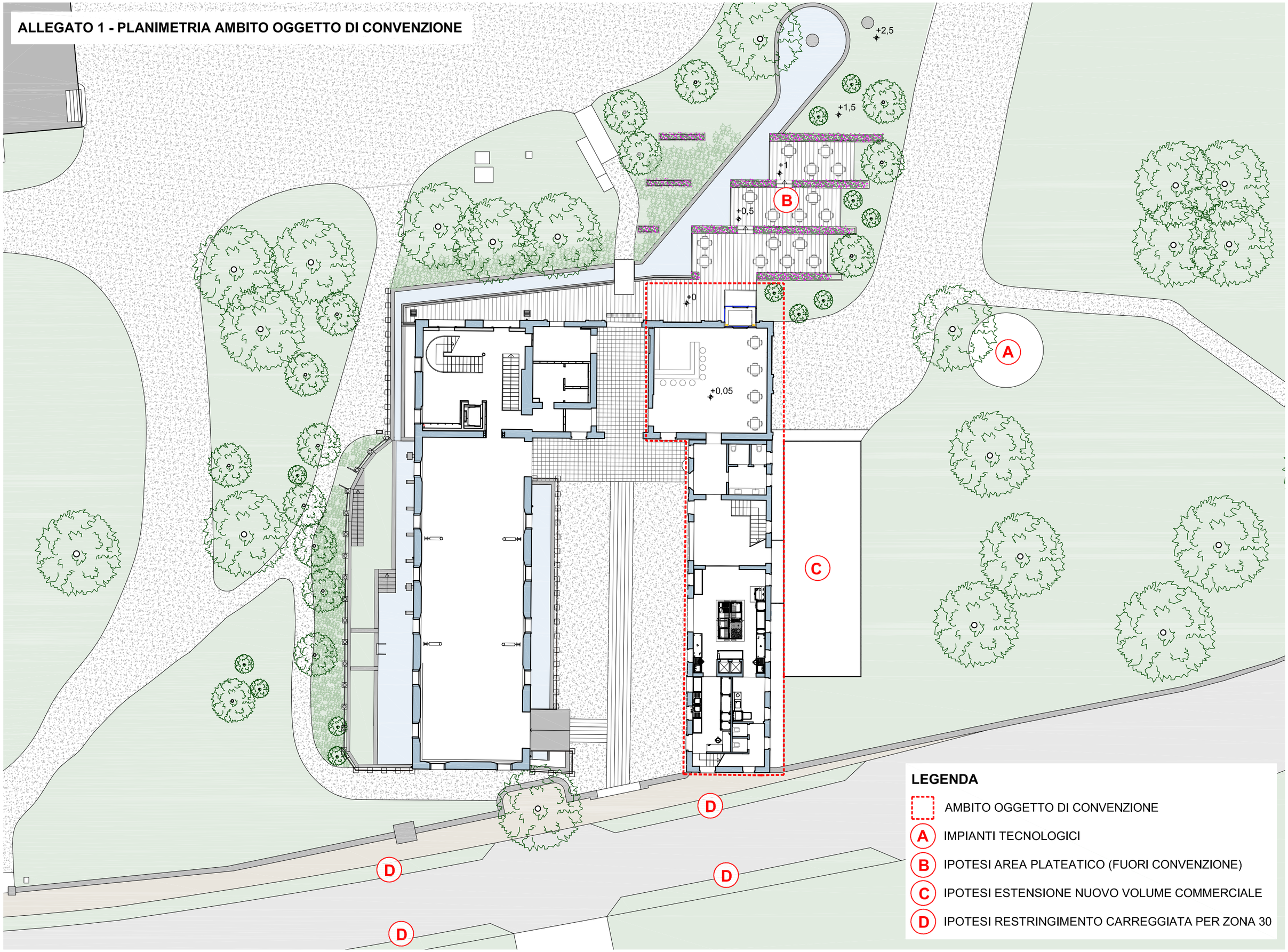
Arch. Patrizio Collatuzzo

Arch. Roberto Pescarollo

Venezia, 19 ottobre 2018

ALLEGATO 1: "Adiacenza Sud", inserita nel catasto fabbricati del Comune di Valdobbiadene, al Fg 17 mappale 10, con evidenziato in rosso l' area oggetto di convenzione.

ALLEGATO 1 - PLANIMETRIA AMBITO OGGETTO DI CONVENZIONE



Comune di
Valdobbiadene
Provincia di Treviso

Studio di fattibilità tecnica ed economica (ai sensi D.Lgs. 50 del 18.04.2016)
ALA EST EX-OPIFICIO DI VILLA DEI CEDRI

Titolo:
Ipotesi progettuale ala est ex opificio Villa dei Cedri

tav. n°
2

Oggetto:
Relazione storica

data : ottobre 2018

scala: ---

Committente:
Comune di Valdobbiadene
Piazza Marconi, 1
31049 Valdobbiadene (TV)

elaborati grafici:

INIZIATIVE INSULA
ADVANCED SERVICES

RPR STUDIO
Arch. ROBERTO PESCAROLLO, 30175 VENEZIA - Marghera, Via delle Industrie 19B
tel/fax (+39) 041-930255 e-mail: rprstudio@gmail.com

Progettista: Arch. Roberto Pescarollo

Collaboratore: Arch. Daniele Guerra

MULTIPLO

Progettista: Arch. Patrizio Collatuzzo

Via Schiratti 47, 31053 Pieve di Soligo Treviso
T + 39 0438 84 20 56 studiocollatuzzo@gmail.com

1.0 Premesse e localizzazione dell'intervento

L'edificio denominato "Adiacenza sud o ex-opificio", si inserisce nell'ambito del complesso monumentale denominato "Villa dei Cedri" in Valdobbiadene, posto tra le vie Piva e La Cordana. Esso è individuato al CT, Valdobbiadene, Fg.17 mapp. 8-9-10-34-50. La consistenza dell'intero complesso è la seguente: ambito complessivo superficie mq 22638; la superficie coperta è di mq 1570, la superficie complessiva lorda è di mq 3960, la cubatura complessiva è di mc. 14622.

Ha una superficie coperta di mq. 660, un volume di mc. 5050, una altezza di 2/3 piani. Il complesso "Villa dei Cedri" sottoposto a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004, comprende i seguenti corpi (si vedano planimetrie e sezioni/prospetti del progetto definitivo Tav. 8-9-10):

- La Villa principale
- L'adiacenza principale est denominata "Cavallerizza"
- L' adiacenza sud o "ex-Opificio"
- L'adiacenza nord detta "Casetta nel Parco"
- Il Parco con grotta, fontana, annesso di servizio, esemplari vegetali di pregio e cinta perimetrale.

L'immobile oggetto del presente intervento è uno stralcio funzionale dell' "Adiacenza Sud", e nello specifico, riguarda il "braccio ovest" dell'edificio dell'ex-opificio.

2.0 Note storiche

2.1 Economia, trasformazioni urbanistiche ed edilizie

L'ex opificio di Villa dei Cedri è il manufatto architettonico più rilevante di un insieme di annessi inseriti nel parco di matrice romantico-ecclettica di Villa dei Cedri.

Quello che vediamo è frutto di un significativo processo di trasformazione urbana che affonda le sue radici nel secolo XVII°; da qui nasce il fenomeno della trasformazione e/o formazione della manifattura serica nelle aree rurali del territorio della Serenissima, favorito da minori costi di produzione e minor tassazione.

Venezia, a seguito della crisi economica seicentesca del settore serico della città lagunare, agevolò il formarsi di manifatture tecnologicamente avanzate (decreto del 1634) in aree marginali e in particolare i mulini "alla bolognese". Questi mulini producevano l'orsoglio (seta pregiata detta organzino), e rappresentavano un'innovazione tecnologica rispetto alla produzione precedente in area veneta, caratterizzata da un forte processo di meccanizzazione.

La coltivazione del gelso e l'allevamento del baco da seta, rappresentavano inoltre il completamento di un ciclo produttivo che per oltre tre secoli ha legato funzionalmente e culturalmente agricoltura e industria veneta.

Nella zona di Valdobbiadene sul finire del XVII secolo, molti furono coloro che chiesero ed ottennero di insediare nuove ruote idrauliche o trasformare strutture preesistenti per iniziare a produrre filato di seta. Tra questi anche il mulino da grano con ruota idraulica di proprietà dei Bottoia, posto nella regola di Martignago che fu acquisito dalla famiglia Alessio nel 1782 (vedi mappa all.1). Questi ultimi chiesero di trasformare il vecchio mulino in un "edificio da filatoio alla bolognese". Il nuovo edificio fu terminato nel 1787.

All'interno di questo manufatto trovava posto tutto il sistema complesso della macchina da filato mossa dalle due ruote idrauliche esterne. Tale macchinario funzionava su più livelli ed è

ipotizzabile fosse un'opera straordinaria, come descritto da Vittorio Zonta nel libro "Nuovo Teatro di Machine et edificii " pubblicato a Padova nel 1607, (attualmente si può vedere funzionante al museo dell'industria di Bologna).

La seconda metà del secolo XIX° portò molti mutamenti nell'industria serica, in particolare a Valdobbiadene si affacciò la figura di Pietro Piva che acquistò nel 1827 dagli Alessio il filatoio e altre proprietà in località Martignago.

Sigismondo Piva, suo figlio, acquisirà poi nel 1847 l'ex setificio Franzoia e nel 1856 il terzo e ultimo filatoio di Valdobbiadene nel 1856 di proprietà Reghini, concentrando su di sé tutta la produzione serica.

Nel 1840 l'antico opificio fu completamente ristrutturato probabilmente per adeguarlo a criteri più industriali.

I Piva avevano rilevato oltre alla proprietà Alessio anche altre proprietà, era presente ancora il borgo Martignago con prolungamento oltre via Bottoia, quella di Martignago di Secca e a ovest via Molini. Permaneva l'edificio poi destinato a diventare "Cavallerizza", il filatoio e la casa colonica facente parte parzialmente dell'attuale "casetta del parco" (adiacenza nord). Sigismondo Piva morì nel 1873 senza lasciare figli. La guida degli stabilimenti passò al fratello Celestino in particolare quello posto a valle del nostro sito presso l'antica proprietà Collalto che rimarrà lo stabilimento principale dei Piva.

Oltre che a Valdobbiadene i Piva avevano aperto negli anni ottanta altre filande ad Alano di Piave, Segusino, Cavaso, S. Vito del Friuli ed un essicatoio a Villotta di Chions (Pordenone), diventando produttori importanti anche fuori del Regno d'Italia.

E' tra il 1871 e il 1881 che Celestino edificò un'ulteriore ala autonoma del filatoio di Martignago. (si veda la planimetria del 1900 circa).

Le filande della famiglia Piva verso la fine dell'ottocento occupavano ben 400 filandine e in un rapporto dell'epoca questo era rappresentato come una situazione favorevole rispetto al periodo economico, caratterizzata nel trevigiano da una forte spinta all'emigrazione. Probabilmente a seguito della crisi economica di fine ottocento, iniziò un processo di concentrazione monopolistica della produzione serica che vide la famiglia Piva protagonista primaria dei fenomeni di trasformazione urbana avvenuti nel secolo XIX° in Valdobbiadene.

Pietro Piva (1864-1925), figlio di Celestino, fu colui che decise di costruire la Villa (ora denominata "dei Cedri"), come residenza di famiglia vicino al filatoio di Martignago.

Acquisì nel 1889 dal comune la via Bottoia, ed altre proprietà del borgo non ancora in possesso dei Piva, demolì gran parte del vecchio borgo Martignago, perciò le preesistenze collocate intorno alla manifattura furono distrutte per far posto alla villa ed al parco, che fece progettare secondo i gusti del periodo (giardini eclettici). Fu ampliato anche il filatoio di Martignago (attuale Adiacenza sud), che assunse così la sua forma definitiva ad "U", utilizzandolo però a scuderie, casa del custode e depositi.

Egli fu l'unico dei figli di Celestino a continuare l'attività industriale a Valdobbiadene, ove risiedette stabilmente. E probabilmente successivamente al realizzo della Villa che l'ex Opificio fu trasformato in cantina, come si riscontra anche da una perizia di stima del 1957 .

E' anche probabile che l'ex Opificio abbia subito un intervento nelle facciate nei lati che si affacciavano al Parco ed alla Villa al fine di decorarla secondo i gusti del tempo con un disegno a

fascie bicromatiche, eseguite con pigmenti di terre naturali e come legante grassello di calce stemperato (latte di calce). Il disegno è composto da fasce "gialle" (pigmento prevalente terra di Siena naturale) e fasce "rosse" (pigmento prevalente terra di Siena bruciata), intervallate da "marcapiani" (sempre della tonalità prevalente del terra di Siena bruciata) identificabili dallo maggiore spessore della fascia e da filetti di ombreggiatura. Sotto i fori finestra vi erano decorate delle specchiature sempre incorniciate da fasce laterali e con filetti di ombreggiatura, non è tuttavia attualmente possibile identificare eventuali particolari all'interno delle specchiature.

Sulla facciata ovest si nota l'interruzione della finitura dell'intonaco a livello del piano seminterrato. Infatti l'intonachino risulta presente e decorato fino ad un'altezza di circa 10 cm sotto i fori finestra del piano terra. Al di sotto siamo solo in presenza del rinzaffo, lavorato in superficie a fratazzo di legno. Non risultano residui di arriccio o di intonachino pertanto si può supporre che questa superficie non sia mai stata "completata".

Le parti interne della corte (facciata est) invece si presentano con l'aspetto più utilitaristico visto l'uso a pertinenza della Villa stessa. L'intonachino di fatto risulta essere di composizione leggermente diversa rispetto all'intonachino decorato.

Suo fratello Celestino, dimorante a New York, fu molto munifico con la comunità di Valdobbiadene, cui destinò numerose donazioni, costituendo la "Cassa di Risparmio e prestiti della Società Operaia di Mutuo soccorso G. Guicciardini" poi diventata Banca Popolare C. Piva.

Dopo la Grande Guerra i Piva consolidarono la loro presenza a Valdobbiadene e concentrarono gran parte della produzione presso lo stabilimento principale localizzato nella parte bassa di Valdobbiadene.

2.2 La Villa ed il rapporto con l'acqua

Come in tutti i casi analoghi e coevi, la Villa nasce come coronamento e autorappresentazione del successo imprenditoriale della nuova borghesia.
Una borghesia colta e molto attenta alle tendenze e mode del continente (anche perché molto attenta ai mercati europei ed all'innovazione tecnologica). Il genere architettonico privilegiato è proprio quello eclettico, in questo caso quasi privo di citazioni storicistiche.

Il parco, spazio tutto privato e racchiuso da alte recinzioni, ricalca fedelmente gli stilemi romantici, sia nella disposizione dei percorsi d'effetto che nella scelta delle essenze arboree.

Nel realizzarsi però il parco ha racchiuso al suo interno i frammenti del vecchio borgo Martignago e soprattutto la preziosa risorgiva del Cordana, il vero motore dell'impianto ed arredo naturalistico oggi quasi illeggibile.
Il Cordana una tipica sorgente carsica simile a tutte quelle che sgorgano in quella che potremo chiamare la "cintura della vite" che si estende da Vittorio Veneto a Valdobbiadene, Meschio, Follina, Corin e tanti altri sono state la forza motrice della rivoluzione industriale ed oggi rappresentano un valore ambientale unico.
L'acqua è presente e leggibile nella sorgente all'esterno della cinta muraria della villa, nel sistema delle canalizzazioni che la trasportano all'opificio, nelle piccole risorgive all'interno del parco, nel

fosso che sotto la strada porta il Cordana verso il Piave come ben visibile nella storica foto a seguire allegata .

Nel secondo dopoguerra tutta la proprietà Piva a Martignago, soprannominata Villa dei Cedri per la presenza dei grandi Cedri del Libano, passò al Comune di Valdobbiadene, attuale proprietario.

2.3 Il Novecento

Dalla ricerca nell'archivio comunale sono stati reperiti i seguenti documenti relativi all'ex Opificio:

Perizia di stima del 4 agosto 1957: Dal documento appare una descrizione sommaria dell'edificio adiacenza sud che il perito descrive così:

"… Nell'ala di levante (corpo est), *a due piani, si trova la portineria composta al piano terra di un piccolo andito, di una cucina, di due ripostigli, sesso e il vano scale. Al 1° piano vi sono tre stanze da letto ed altro gabinetto. Nella stessa alla di levante si seguono al piano terra una autorimessa di ml 7 x 5,60 due ambienti abbassati vasti già adibiti a scuderie ed un vano scale. Al 1° piano altra abitazione per personale di servizio composta da quattro locali. Al centro* (collegamento tra est ed ovest) *vi sono: Un porticale da cui si accede al parco della villa, altra scuderia, una stanza per i finimenti, una legnaia, un vano scale che dà alla cantina ed al piano superiore un locale di sgombero ed il fienile. Nell'ala di ponente* (ex Opificio) *che è a quattro piani si trovano: Nel piano seminterrato una vasta cantina, al piano terra una tinaia di ml 25 x 8 ed un locale uso ufficio. Ai piano superiori (1° e 2°) due vasti granai, altro locale per lo sgombero ed altre quattro stanze per l'abitazione di una famiglia. La scala è in pietra viva. I pavimenti terreni sono parte in cemento e parte in cotto, ai piani superiori in tavole di abete piallate ed incastrate. Serramenti in legno abete colorito…"*

Periodo 1973 – 75 : Nell'alla Ovest (ex Opificio) si è intervenuti con una ristrutturazione del sistema di accessibilità allo scopo di destinare il fabbricato alla funzione di biblioteca. Si sono trovati documenti di progetto a firma dell'ing. Pietro Ferracin dove venivano previste tutta una serie di trasformazioni del fabbricato che sono state attuate solo parzialmente. In particolare dalla relazione del progetto vengono descritti i lavori da farsi. Si prevedeva di rendere agibili i locali del piano seminterrato della cantina demolendo i muretti che sostenevano le botti, la ripresa del pavimento un malta di cemento, realizzando una coppia di travi a C da affiancare alle strutture lignee principali per rinforzare il solaio. Si prevedeva di chiudere il vano scala esistente con una parete, e costituire una nuova scala in cemento armato di accesso al piano interrato. Si indicava di demolire la scala al piano terreno esistente e sostituirla con una nuova scala di accesso ai piani superiori, con posa di soli al posto del vano scala eliminato. Era previsto un nuovo solaio intermedio tra il piano terra ed il primo piano, da realizzarsi con travi a doppio T in acciaio, con sovrastanti tavelloni e cappa di cls da cm 6. Ripassatura della copertura e delle lattornerie completavano la previsione di intervento.

Si allegano (n. 8) i progetti ed anche quelli inviati alla Soprintendenza ai Monumenti che li ha approvati con nota prot. 3410 del 15/11/1974.

Di tutto questo progetto sono state realizzate solo alcune parti, mentre altre non sono state realizzate o sono state realizzate diversamente.

In particolare ciò che è stato realizzato è quanto si legge oggi nello stato di fatto del manufatto:

- La trasformazione del sistema di accessibilità con la nuova scala al piano interrato in calcestruzzo e la nuova scala di accesso ai piani superiori in calcestruzzo con soprapposto i gradini in pietra masegno che sicuramente erano della scala demolita;
- Sono stati eliminati i muretti della cantina al piano seminterrato che sostenevano le botti e ripristinato il pavimento in calcestruzzo. Si ipotizza che sia in questo frangente che siano stati chiusi i fori delle finestre;

Tutti i restanti interventi non sono poi stati realizzati (sia i solai nuovi intermedi con travi in acciaio e cappa in cls, sia il rinforzo del solaio con putrelle accoppiate). Mentre viceversa si sono realizzati i servizi igienici al piano terra ed al piano primo con tramezze in mattoni forati da 8 cm, e solaio bausta. Si ipotizza che di questo periodo siano anche la realizzazione dei nuovo solaio interpiano e la copertura entrambi con solai misti in latero-cemento del corso di collegamento tra l'ala ovest e l'ala est (non oggetto peraltro di intervento con l'attuale progetto)

Periodo anni 80: L' Amministrazione Comunale di Valdobbiadene , alla fine degli anni ottanta affidò all'architetto Giuseppe Davanzo di Treviso uno studio per adibire l'adiacenza sud alla funzione di museo e biblioteca.

Si allega al n.9 lo studio dell'esterno che l' Architetto aveva formulato. Il progetto rimase allo stato di studio di massima e non proseguì oltre.

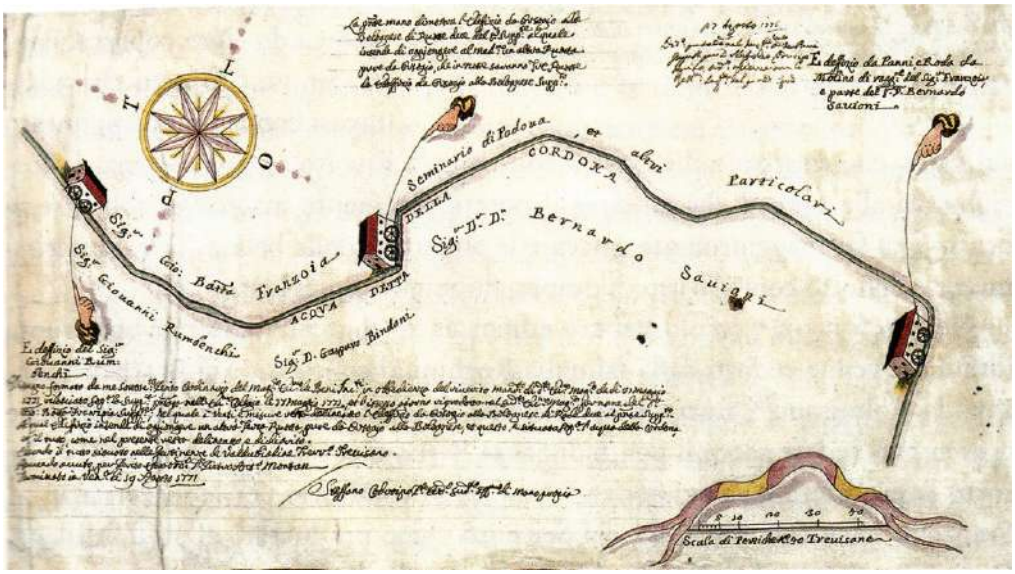
Periodo anni 2000: Nel novembre del 2001, l'ala Ovest ha subito un incendio che ha completamente distrutto le parti lignee del solai e della copertura.

Nel 2005 si sono completati i lavori di rifacimento della struttura lignea riguardante la copertura e i tre solai delle grandi sale di dimensione di ml. 25x8, mentre, per ragioni economiche, sono rimaste a livello di relitto le strutture lignee e le murature interne della zona d'angolo nord.

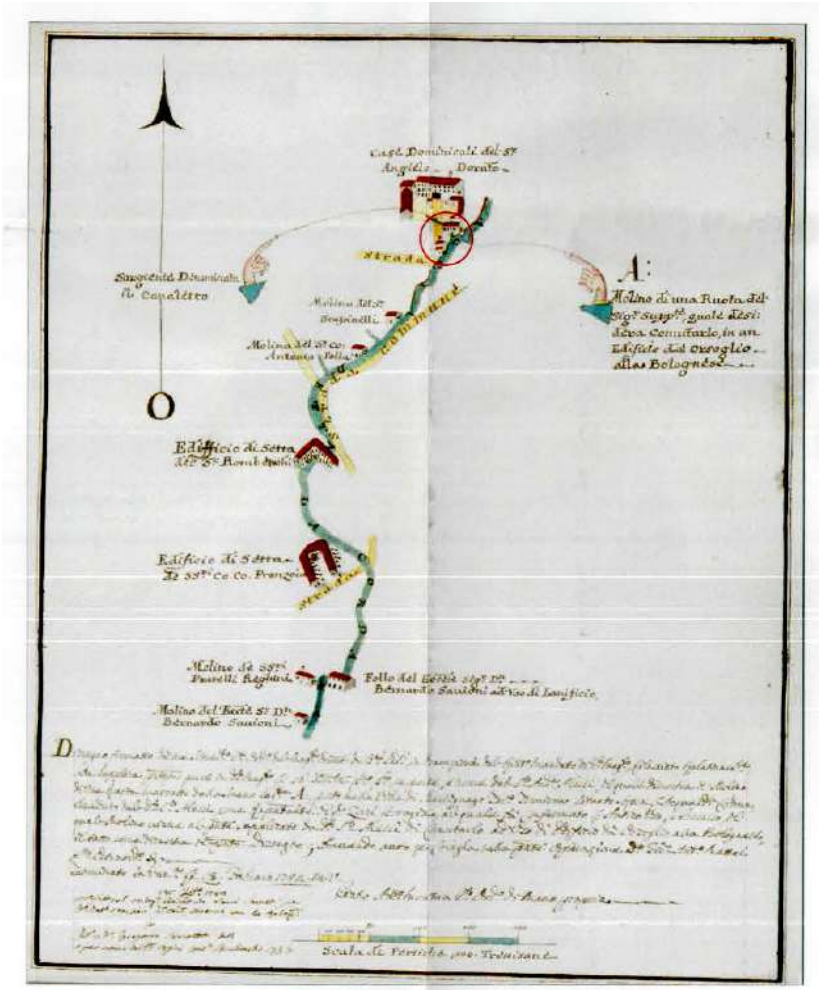
Bibliografia:

- *"Dal filatoio al manufatto- La Sigismondo Piva spa …" di L.Scalco Padova 1998*
- *"Valdobbiadene dal Piave al Cesen - una storia plurale" a cura di G.Follador –p.681-699 Cap. L'industria della seta dalle origini a Sigismondo Piva. 2011*
- *Sopralluoghi e rilievi progetto definitivo, aprile 2017 Arch. Patrizio Colatuzzo di Montebelluna, Arch. Roberto Pescarollo di Venezia, Restauratrice Ragna Notthoff di Conegliano;*

ALLEGATI : DOCUMENTAZIONE ICONOGRAFICA

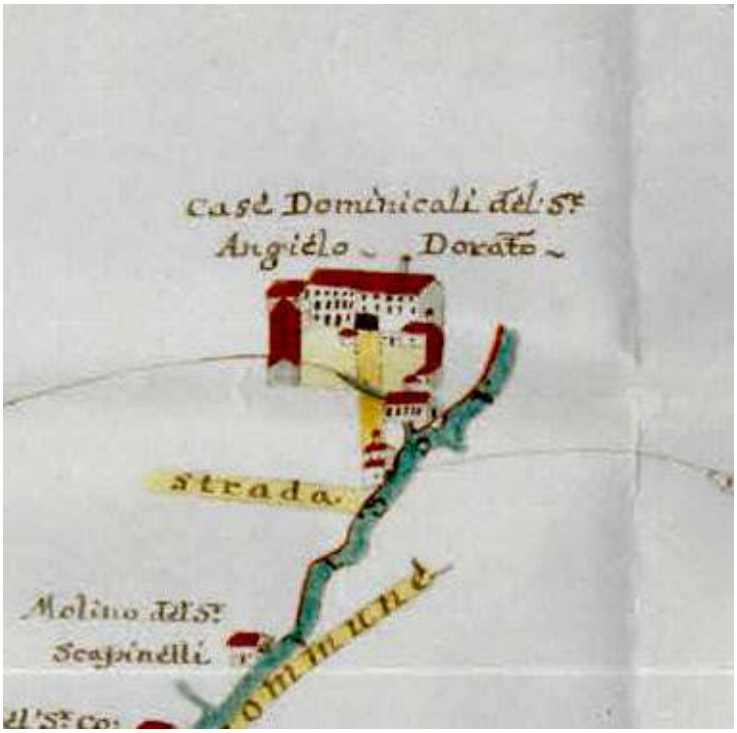


All.1 _ 1771 - Filatoi di proprietà Franzoia a Valdobbiadene

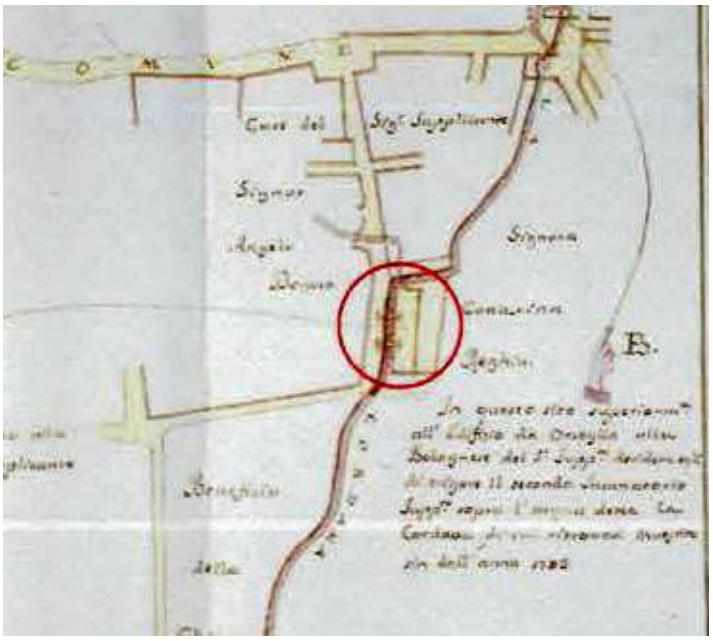


Mappa del 18 febbraio 1782 allegata alla supplica di Andrea Alessio relativa alla commutazione di un mulino da grano in filatoio alla bolognese. Si possono notare i vari opifici esistenti nel primo tratto del torrente Cordana. (ASV, Provveditori Sopra i Beni Incolti, disegni Treviso-Friuli, rotolo 431, mazzo 24, disegno 1)

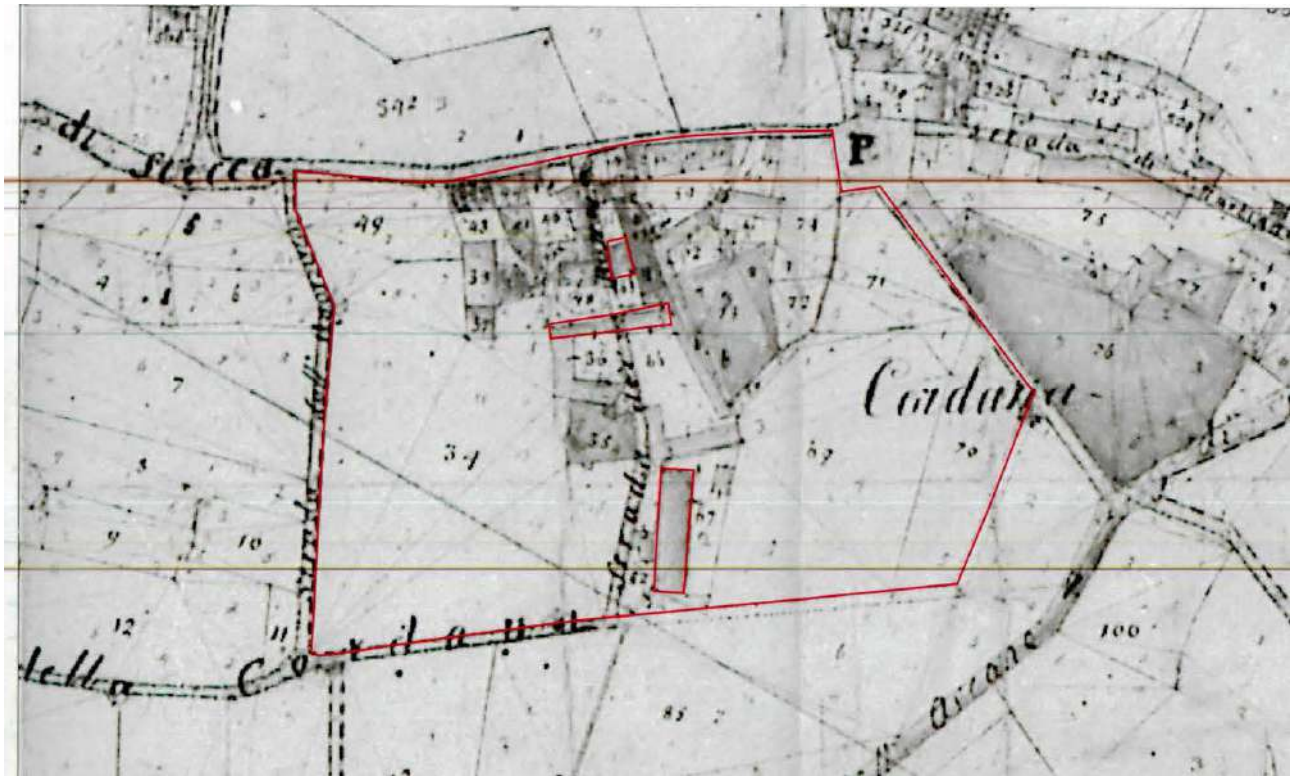
All.2 _ mappa 1782 allegata alla richiesta di A. Alessio, di trasformazione del mulino da grano a filatoio alla bolognese



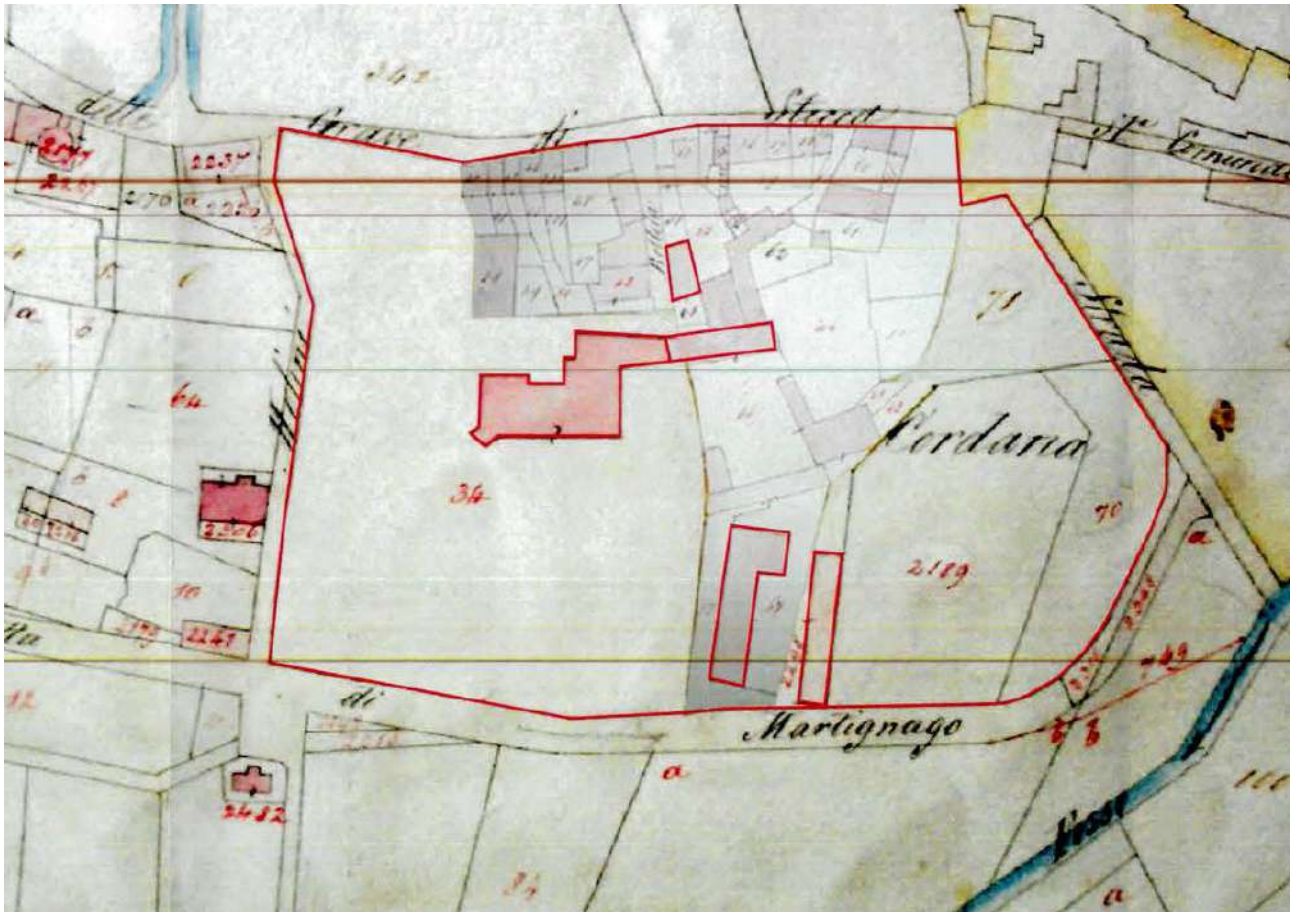
Dettaglio disegno del 1782



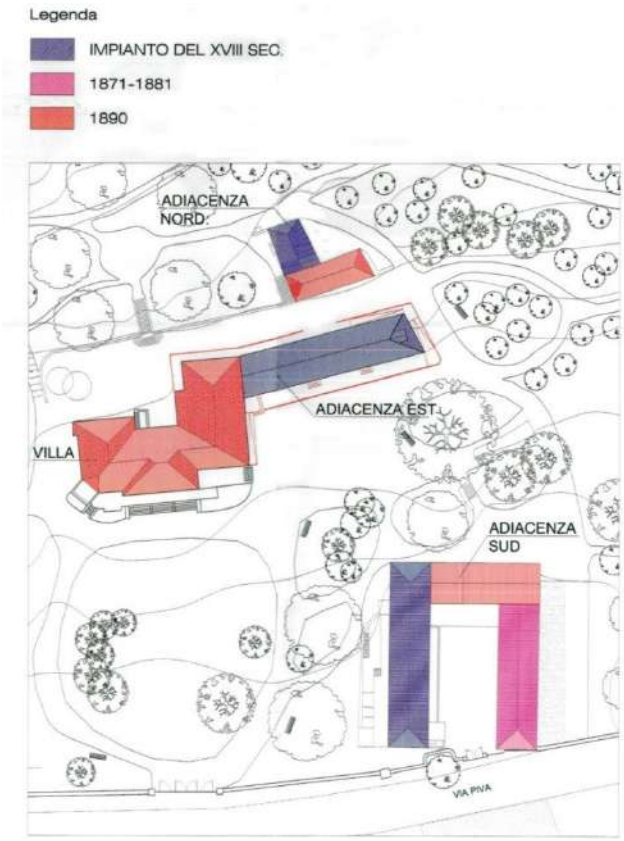
All. 3_ Estratto di una mappa del 1792 (dopo l'avvenuta trasformazione del mulino da grano in filatoio, si notano chiaramente due ruote nel canale Cordana)



All. 4 _Estratto Catasto Napoleonico (in rosso le permanenze di impianto)



All.5_Estratto Catasto Austriaco



All. 6 Riassunto sinottico dei catasti

All. 7_ Immagine dei primi del 900 (si nota il segno del fiume Cordana che si staglia nella neve)

PROGETTO 1974 - NULLA OSTA SOPRINTENDENZA

MINISTERO DELLA PUBBLICA ISTRUZIONE
SOPRINTENDENZA AI MONUMENTI
DEL VENETO

Venezia li, 15/11/1974

COMUNE VALDOBBIADENE
12680 | 18.11.74
Cat. Cl. Fasc.

3410
Prot. N. Allegati N.

Risposta a N. 11/10/74

OGGETTO: VALDOBBIADENE (Treviso)- adiacenza villa dei Cedri sistemazione cantina - propr.Comunale

AL COMUNE DI
VALDOBBIADENE

Si è esaminato il progetto sopraindicato. Visto che la richiesta della nuova scala non modifica sostanzialmente il significato dell'architettura, il progetto viene approvato.

Veda il Comune che il progetto rispetti la disciplina urbanistica e tutte le altre norme di cui è responsabile l'Amministrazione comunale.

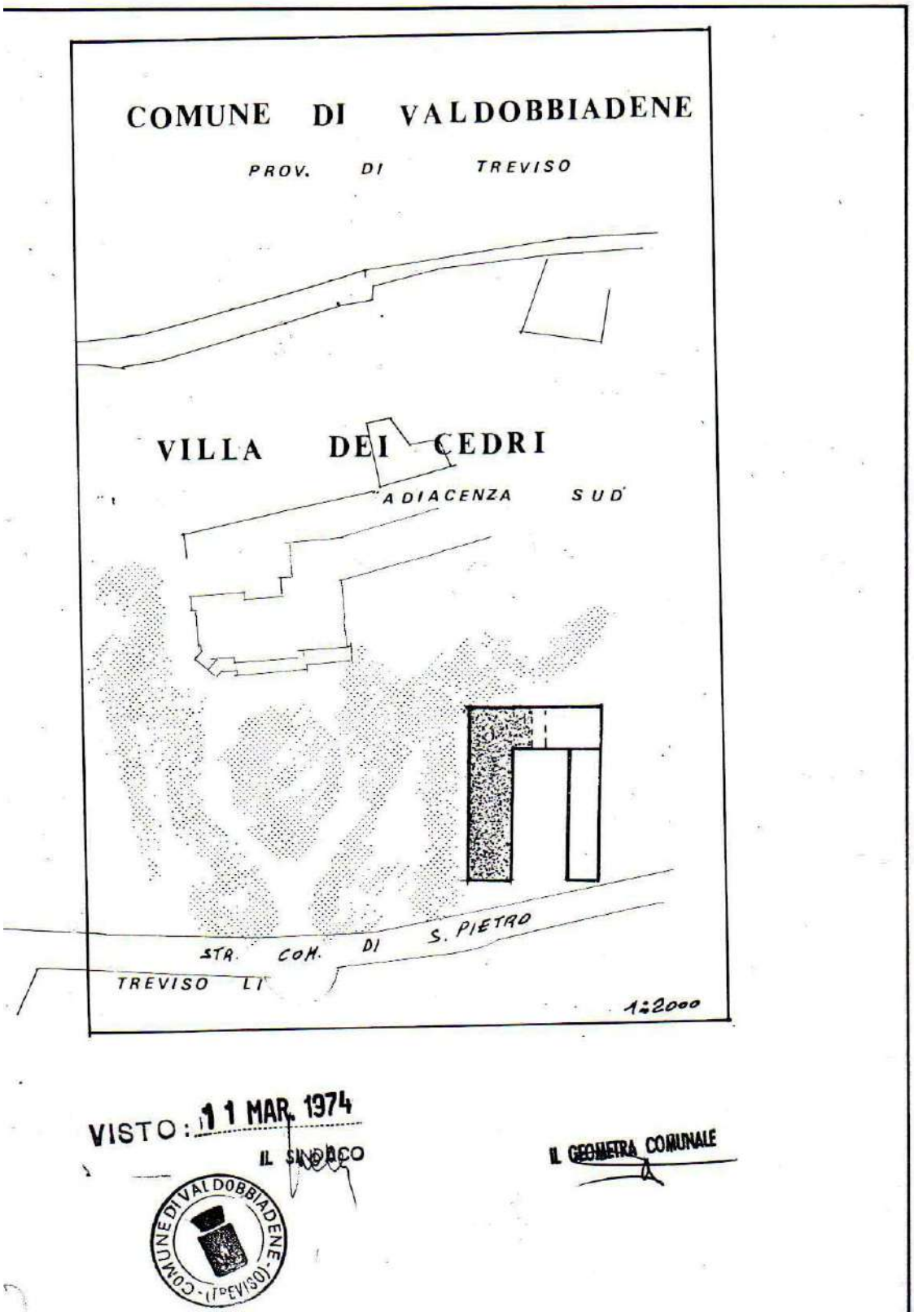
IL SOPRINTENDENTE REGGENTE
(dott.arch.Renato Padoan)

Pad/zu

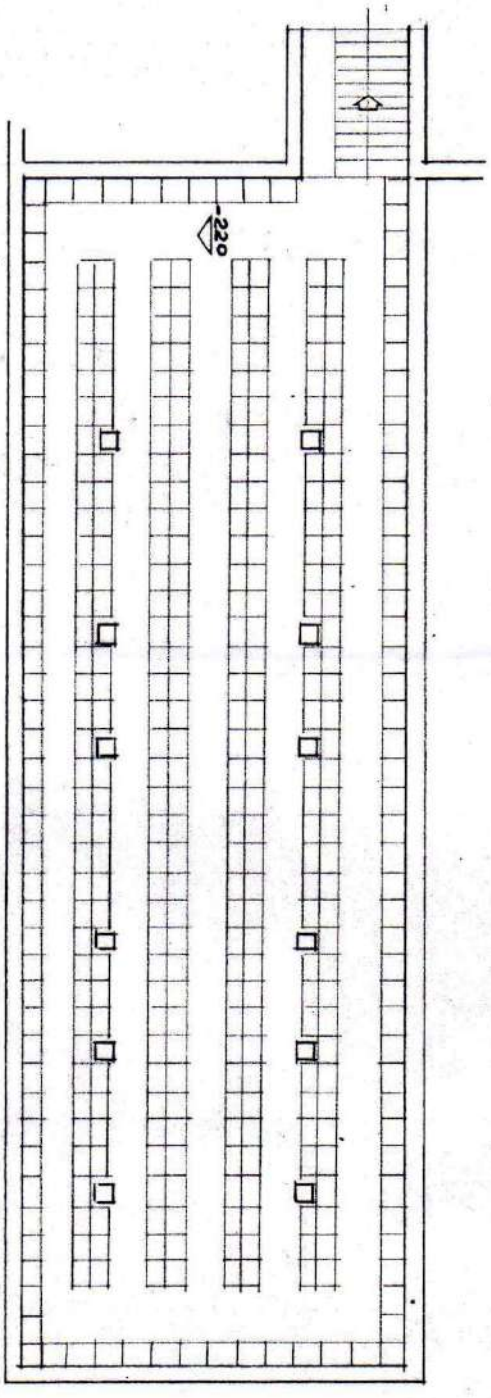
COMUNE VALDOBBIADENE (TREVISO)

SOPRINTENDENZA MONUMENTI
VENEZIA
Ricevuto il 14 OTT. 1974
N. 3410

All. 8 1974_Nota di approvazione del progetto dell'ing. P. Ferracin

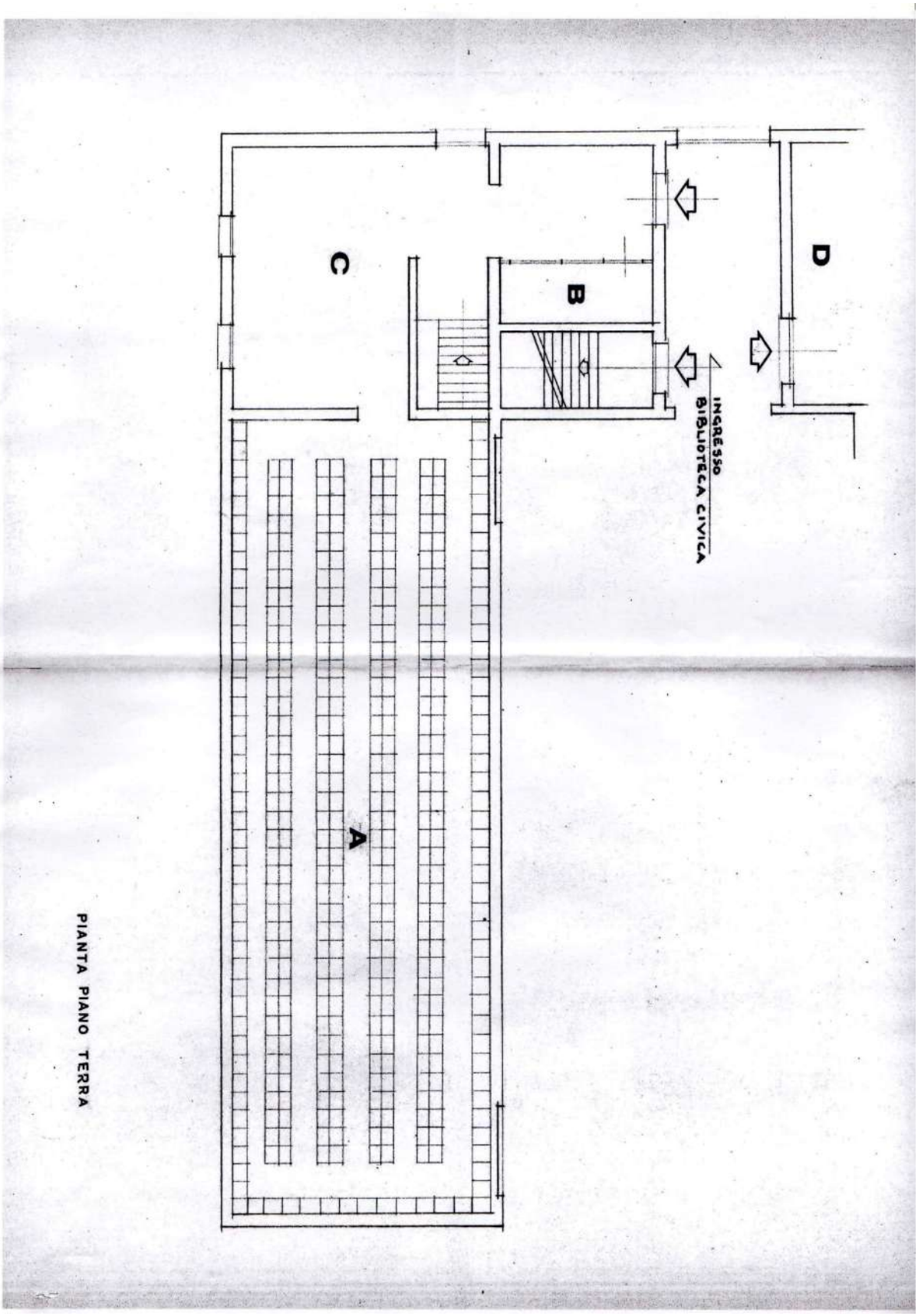


All. 8 a Progetto

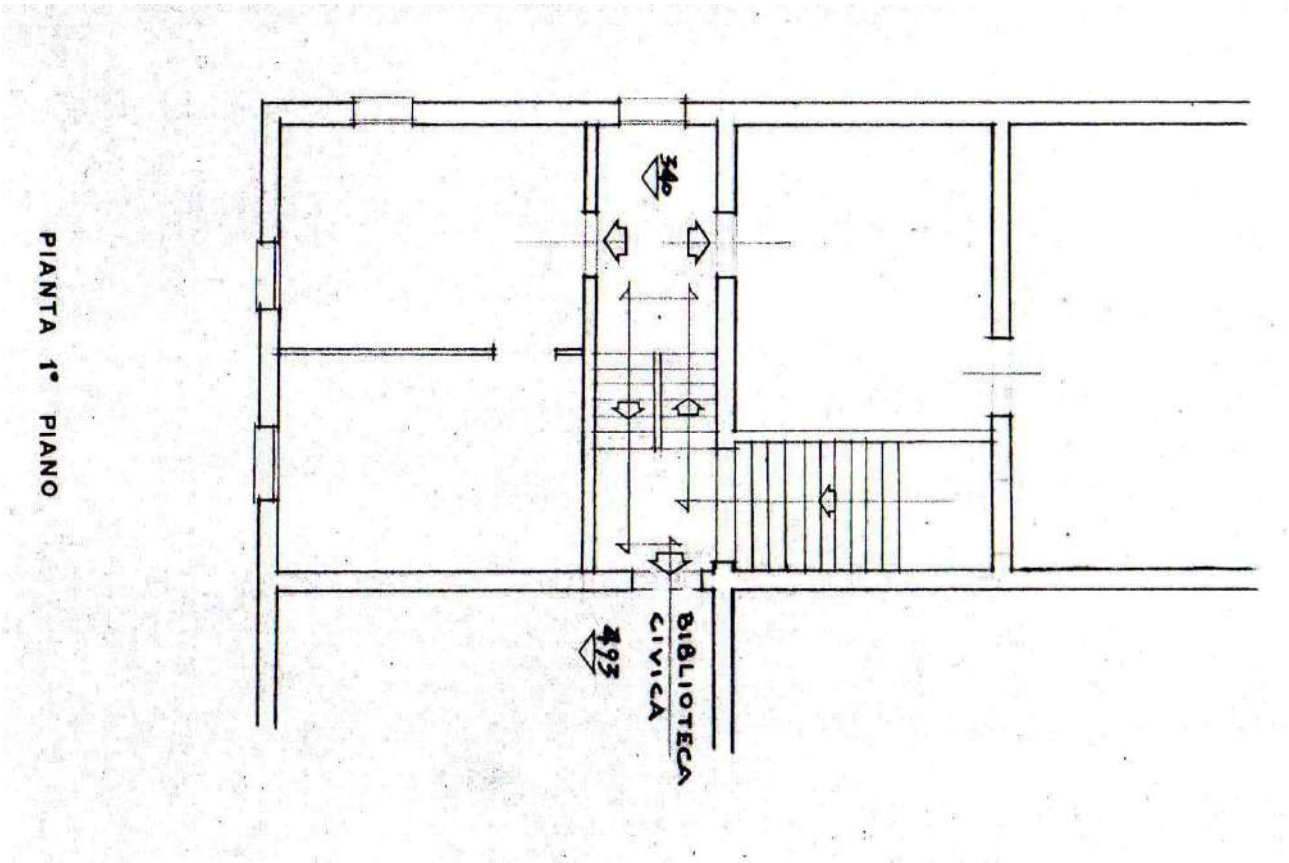


PIANTA PIANO SCANTINATO

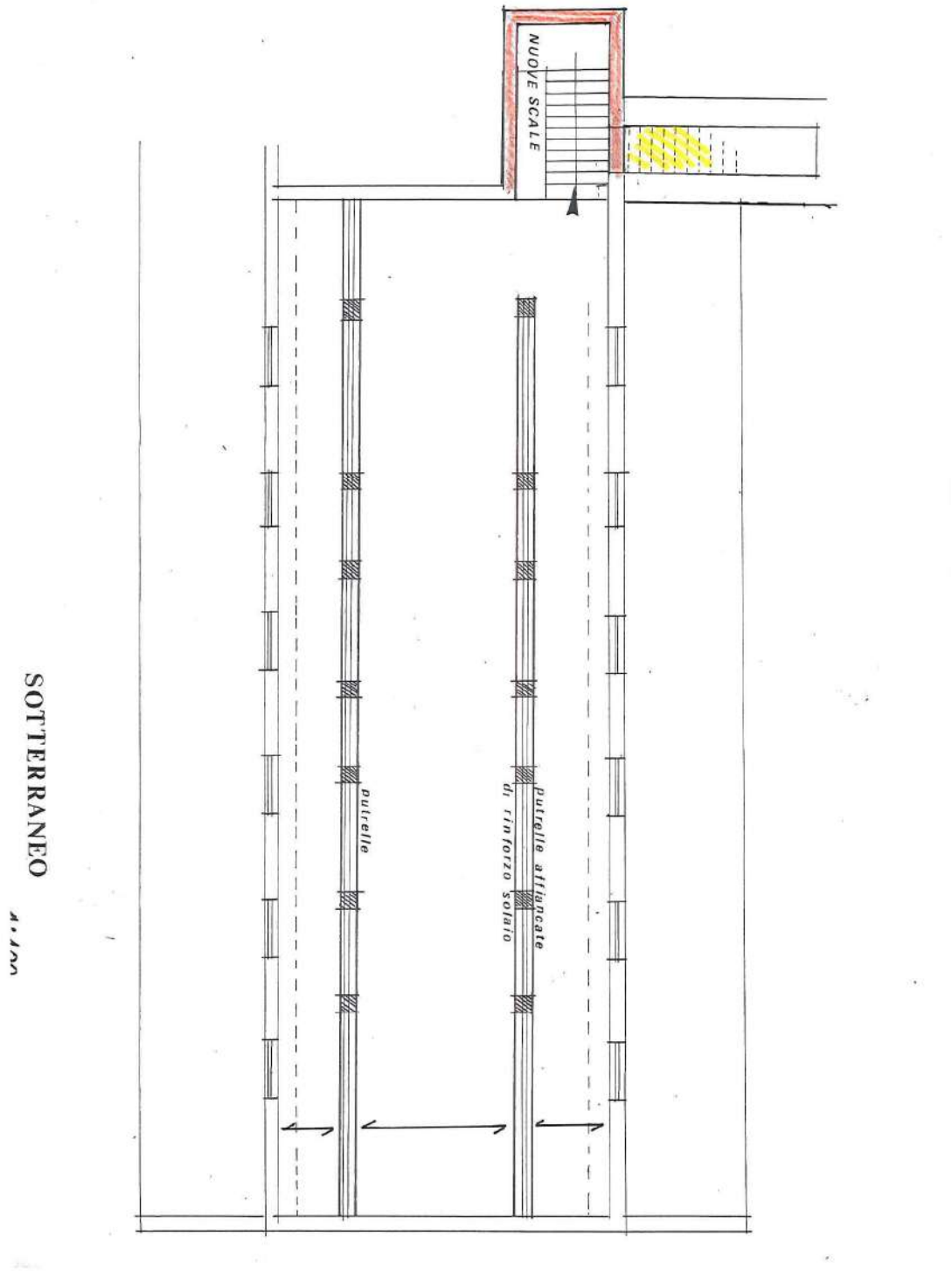
All. 8 b



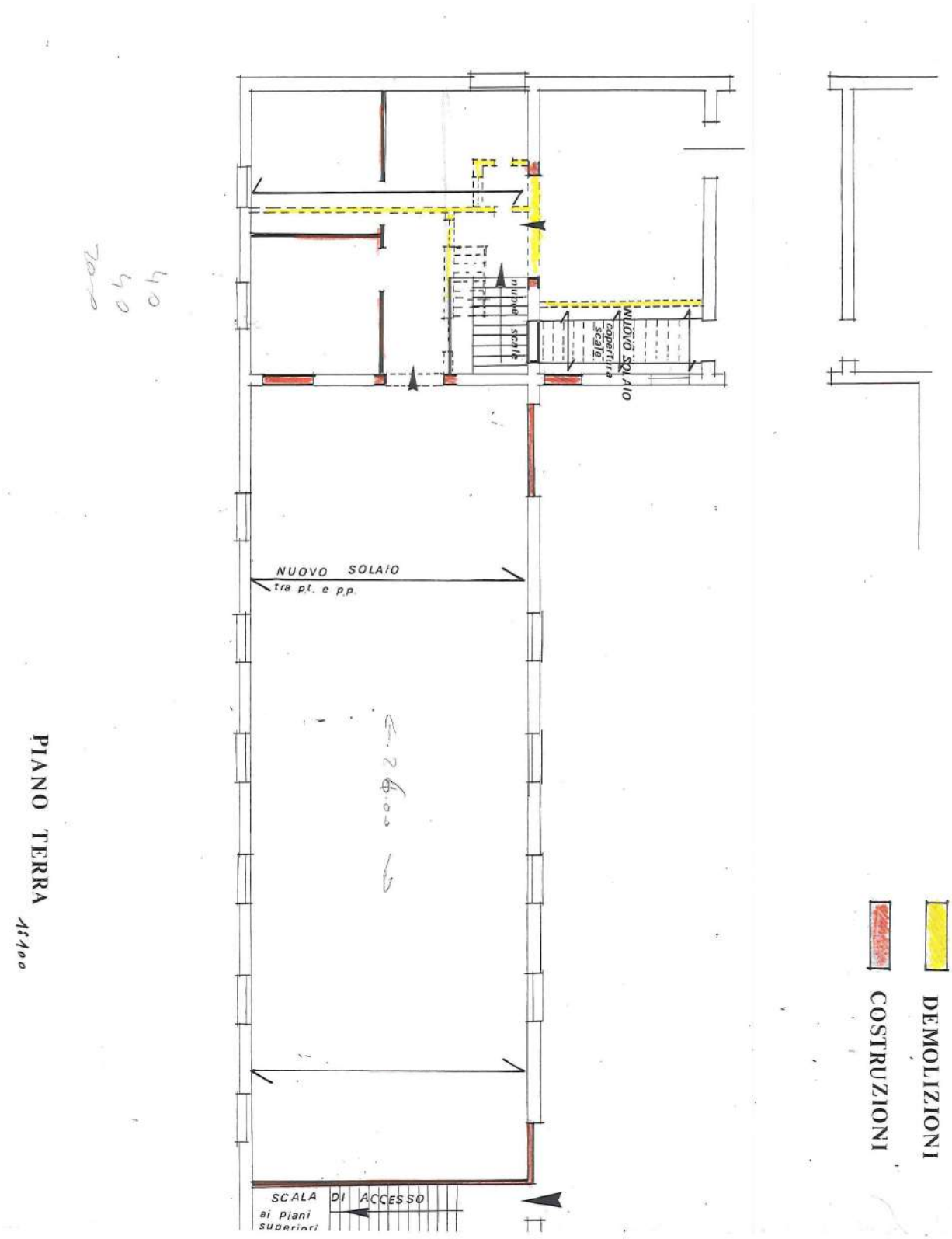
All. 8 c



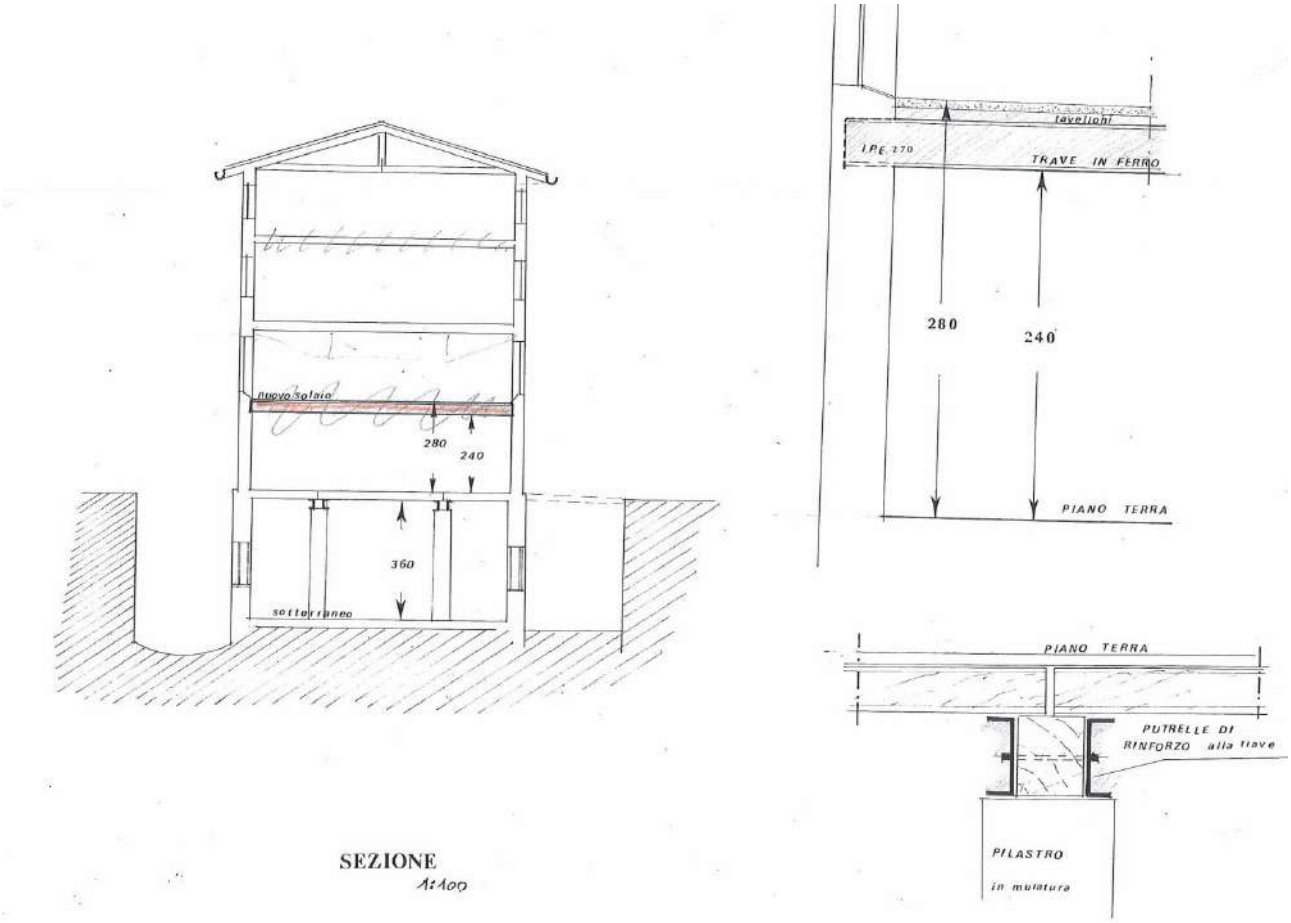
All. 8 d



All. 8 Disegno comparativo



All. 8e Disegno comparativo



All. 8f Sezioni

COMUNE DI VALDOBBIADENE — PROVINCIA DI TREVISO

LAVORI: di sistemazione del Piano sotterraneo e del Piano terra del corpo a nord-ovest del fabbricato già ad uso cantina-legnaia-tinaia e granai, annesso alla " VILLA DEI CEDRI " in Valdobbiadene-

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

R E L A Z I O N E T E C N I C A

Valdobbiadene 11 MAR. 1974

COMUNE DI VALDOBBIADENE * UFF. TECNICO *

Il Tecnico

COMUNE DI VALDOBBIADENE PROVINCIA DI TREVISO

LAVORI : di sistemazione del Piano sotterraneo e del Piano terra del corpo a nord-ovest del fabbricato già ad uso cantina-legnaia-tinaia e granai,annesso alla "Villa dei Cedri" in Valdobbiadene.

****

R E L A Z I O N E T E C N I C A

Il fabbricato denominato "Villa dei Cedri" in Valdobbiadene,di proprietà dell'Amministrazione Comunale,è dotato di un complesso di adiacenze costruite al servizio del corpo principale.
Tali adiacenze erano adibite a cantina, tinaia,legnaia e granai.
Come si può vedere dai grafici allegati,devono essere sistemati e ristrutturati:la cantina,posta al piano seminterrato,la tinaia,posta al piano terra e parte dei granai.
Al fine di rendere agibili i locali al piano cantina, dovranno essere demoliti i muretti in mattoni che sostenevano le botti,con conseguente eliminazione dei materiali di risulta.
Il pavimento in malta di cemento,dovrà essere ripreso a tratti e lisciato.
Saranno poste in opera, ancora,travi a doppio T in ac-

ciaio a rinforzo delle travi in legno che sostengono il solaio esistente.

Sarà chiuso l'attuale vano scala con una parete di mattoni e sarà costituita quindi una nuova scala di accesso in cemento armato,con apertura anche di un nuovo foro di porta.

Analogamente dovrà essere sistemata la tinaia al piano terreno.

Nella restante parte di fabbricato,sempre al piano terreno,verrà demolito il vano scale attualmente esistente e verrà quindi costruita una nuova scala di accesso ai piani superiori.

Questi lavori comporteranno ovviamente,la posa in opera di solai in corrispondenza dei vani scala eliminati,nonchè l'apertura di vani nei solai esistenti.

Verrà ancora costituito un nuovo solaio tra piano terra e primo piano,mediante posa in opera di travi a doppio T in acciaio,con sovrastanti tavelloni da cm 6 e cappa in calcestruzzo.

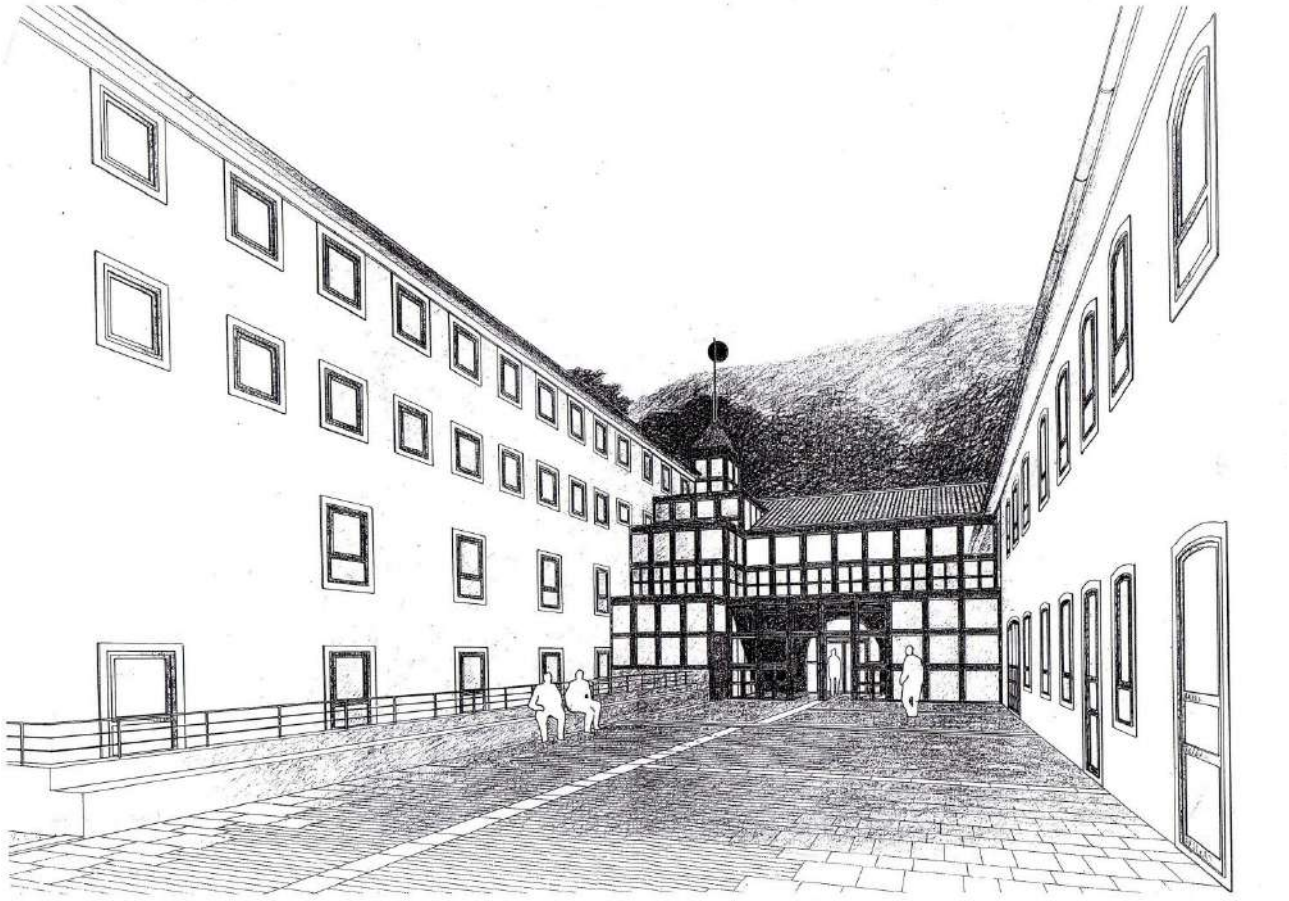
I lavori saranno completati con la ripassatura del tetto,la sostituzione delle grondaie e dei pluviali in lamiera di ferro zincato.

Come risulta dal preventivo,gli importi dei lavori sono i seguenti:

-Importo lavori a base d'asta :		L. 9.070.890.-
-Spese tecniche,imprevisti ed imposte:	20%	L. 1.929.110.-
	TOTALE	L. 11.000.000.-

Treviso,li

All 8 g



All. 9 Anni ottanta _ progetto Prof Arch. Giuseppe Davanzo

All. 10 Immagini dell'incendio del 27/11/2001

Comune di
Valdobbiadene
Provincia di Treviso

Studio di fattibilità tecnica ed economica (ai sensi D.Lgs. 50 del 18.04.2016)
ALA EST EX-OPIFICIO DI VILLA DEI CEDRI

Titolo: **Ipotesi progettuale ala est ex opificio Villa dei Cedri**	tav. n° **3**
Oggetto: Inquadramento, estratti di mappa	data : ottobre 2018 scala: 1:5000 - 1:2000 1:400
Committente: Comune di Valdobbiadene Piazza Marconi, 1 31049 Valdobbiadene (TV)	elaborati grafici: INIZIATIVE INSULA ADVANCED SERVICES

RPR STUDIO — Arch. ROBERTO PESCAROLLO, 30175 VENEZIA - Marghera, Via delle Industrie 19B
tel/fax (+39) 041-930255 e-mail: rprstudio@gmail.com

Progettista: Arch. Roberto Pescarollo

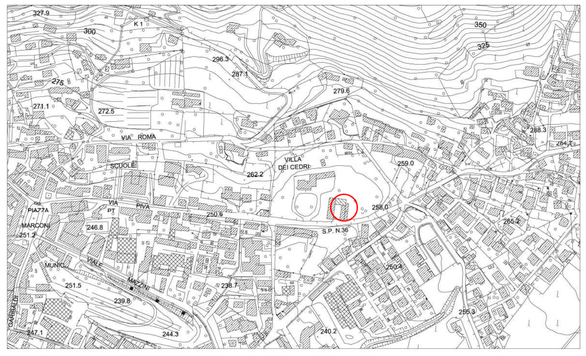
Collaboratore: Arch. Daniele Guerra

MULTIPLO

Progettista: Arch. Patrizio Collatuzzo

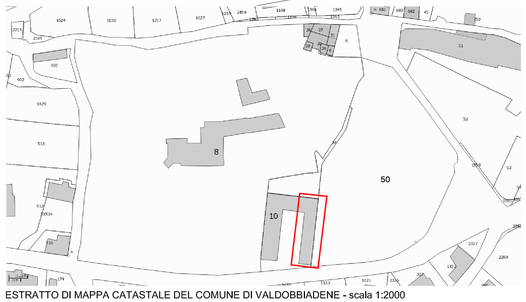
Via Schiratti 47, 31053 Pieve di Soligo Treviso
T + 39 0438 84 20 56 studiocollatuzzo@gmail.com

PLANIMETRIA DEL COMPLESSO DI VILLA DEI CEDRI - scala 1:400

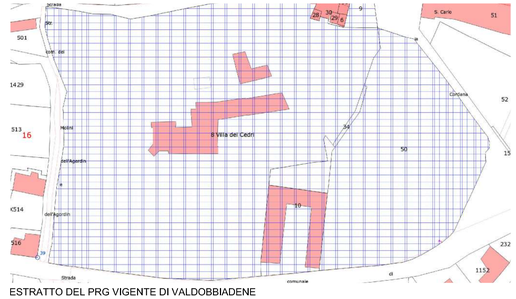


ESTRATTO DEL CARTA TECNICA REGIONALE - scala 1:5000

ESTRATTO DEL PTCP DELLA PROVINCIA DI TREVISO: CARTA DEI VINCOLI
Aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/04 art. 136 - ex legge 1497/39)
Aree di notevole interesse pubblico

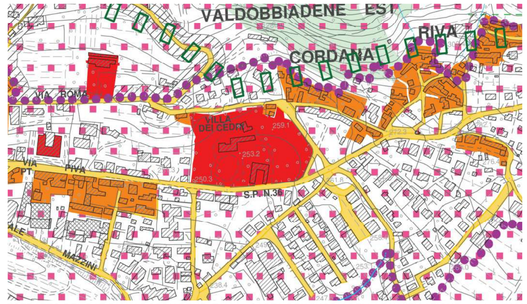


ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE DEL COMUNE DI VALDOBBIADENE - scala 1:2000
Foglio 17, mappali n. 10 e 50

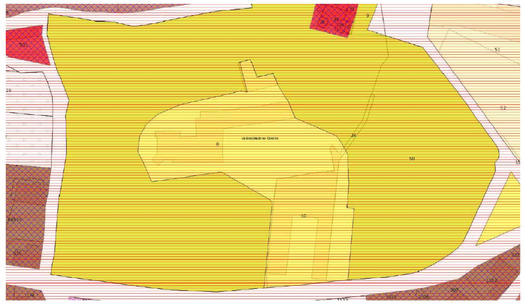


ESTRATTO DEL PRG VIGENTE DI VALDOBBIADENE
Vincolo Monumentale - art. 10 D.Lgs. n. 42/2004

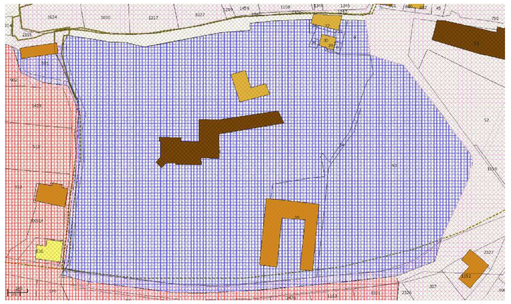
ORTOFOTO



ESTRATTO DEL PAT DI VALDOBBIADENE: TAV 1 - CARTA DEI VINCOLI DELLA PIANIFICAZIONE - scala 1:5000
Vincolo Monumentale - art. 10 D.Lgs. n. 42/2004



ESTRATTO DEL PRG VIGENTE DI VALDOBBIADENE
Zona F2: Aree per attrezzature di interesse comune
Zona F3: aree a parco ed attrezzature sportive
Perimetro Centro Abitato D.D.C. n.127 del 1994



ESTRATTO DEL PRG VIGENTE DI VALDOBBIADENE
Grado di protezione 2 - risanamento conservativo
Vincolo ambientale paesaggistico - art. 136 D.Lgs. n. 42/2004

Comune di
Valdobbiadene
Provincia di Treviso

Studio di fattibilità tecnica ed economica (ai sensi D.Lgs. 50 del 18.04.2016)
ALA EST EX-OPIFICIO DI VILLA DEI CEDRI

Titolo:
Ipotesi progettuale ala est ex opificio Villa dei Cedri

tav. n°
4

Oggetto:
Stato di fatto: piante e sezioni

data : ottobre 2018

scala: 1:100

Committente:
Comune di Valdobbiadene
Piazza Marconi, 1
31049 Valdobbiadene (TV)

elaborati grafici:

INIZIATIVE INSULA
ARCHITETTURE SERVIZIATE

RPR STUDIO
Arch. ROBERTO PESCAROLLO, 30175 VENEZIA - Marghera, Via delle Industrie 19B
tel/fax (+39) 041-930255 e-mail: rprstudio@gmail.com

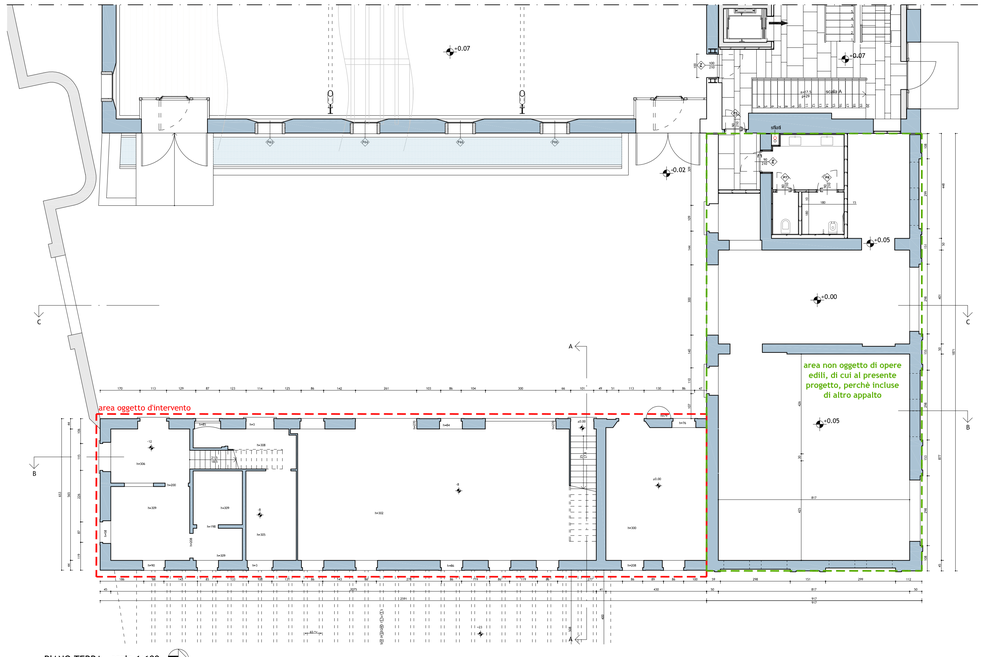
Progettista: Arch. Roberto Pescarollo

Collaboratore: Arch. Daniele Guerra

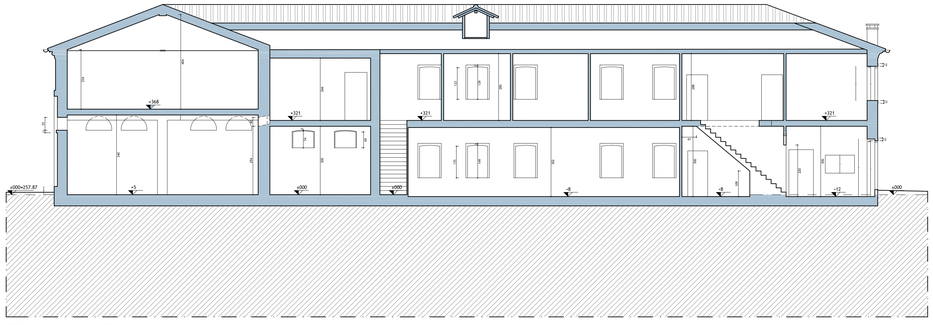
MULTIPLO

Progettista: Arch. Patrizio Collatuzzo

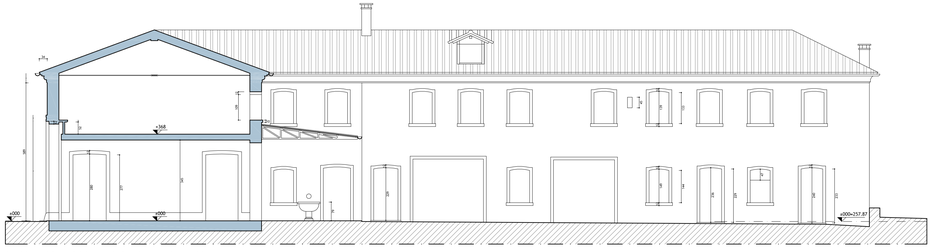
Via Schiratti 47, 31053 Pieve di Soligo Treviso
T +39 0438 84 20 56 studiocollatuzzo@gmail.com



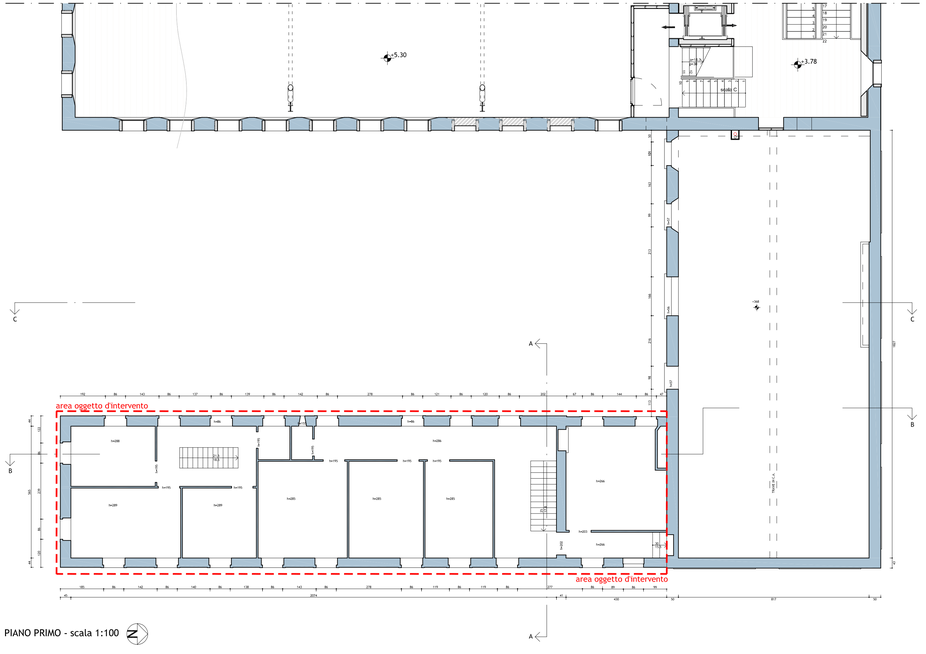
PIANO TERRA - scala 1:100



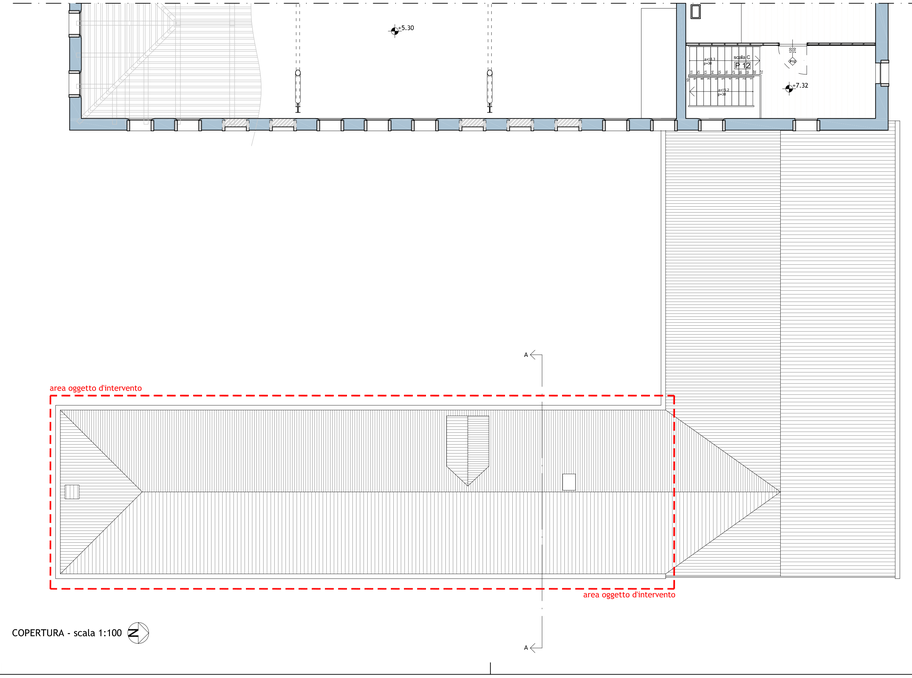
SEZIONE BB - scala 1:100



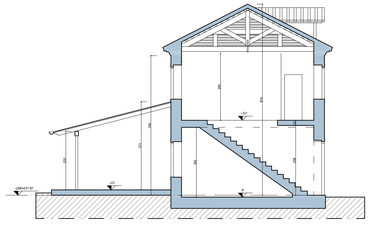
SEZIONE CC / PROSPETTO OVEST - scala 1:100



PIANO PRIMO - scala 1:100



COPERTURA - scala 1:100



SEZIONE AA - scala 1:100

Comune di
Valdobbiadene
Provincia di Treviso

Studio di fattibilità tecnica ed economica (ai sensi D.Lgs. 50 del 18.04.2016)
ALA EST EX-OPIFICIO DI VILLA DEI CEDRI

Titolo:
Ipotesi progettuale ala est ex opificio Villa dei Cedri

tav. n° **5**

data : ottobre 2018

scala: 1:100

Oggetto:
Stato di fatto: prospetti e documentazione fotografica

Committente:
Comune di Valdobbiadene
Piazza Marconi, 1
31049 Valdobbiadene (TV)

elaborati grafici:

INIZIATIVE INSULA ADVANCED SERVICES

RPR STUDIO Arch. ROBERTO PESCAROLLO, 30175 VENEZIA - Marghera, Via delle Industrie 19B
tel/fax (+39) 041-930255 e-mail: rprstudio@gmail.com

Progettista: Arch. Roberto Pescarollo

Collaboratore: Arch. Daniele Guerra

MULTIPLO

Progettista: Arch. Patrizio Collatuzzo

Via Schiratti 47, 31053 Pieve di Soligo Treviso
T + 39 0438 84 20 56 studiocollatuzzo@gmail.com

PLANIMETRIA CON CONI OTTICI

1

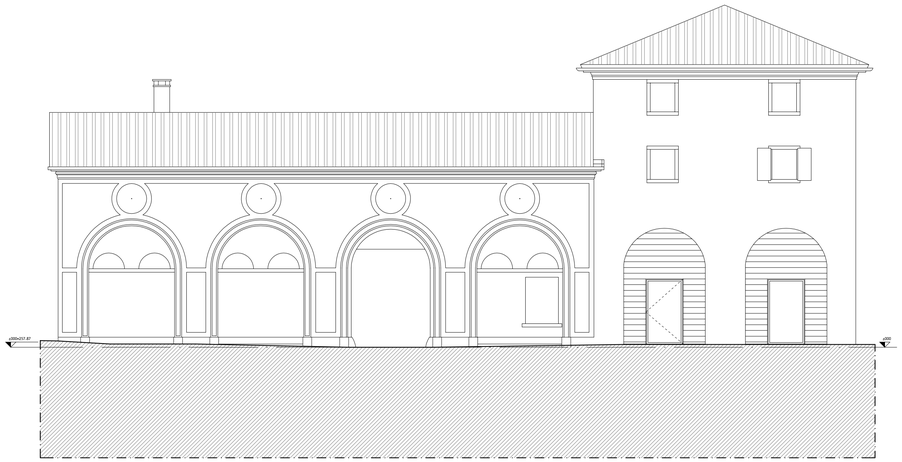
2

3

4

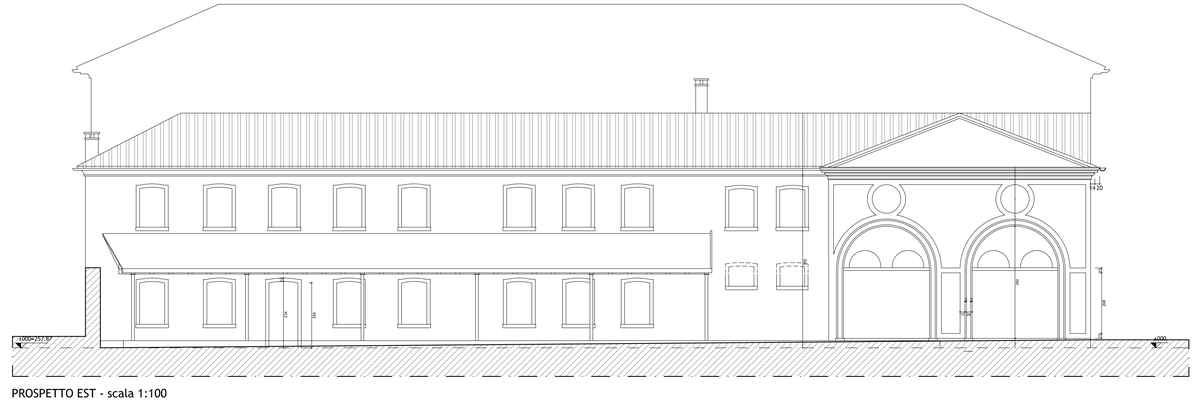
5

6 7



PROSPETTO NORD - scala 1:100

PROSPETTO SUD - scala 1:100



PROSPETTO EST - scala 1:100

Comune di
Valdobbiadene
Provincia di Treviso

Studio di fattibilità tecnica ed economica (ai sensi D.Lgs. 50 del 18.04.2016)
ALA EST EX-OPIFICIO DI VILLA DEI CEDRI

Titolo:
Ipotesi progettuale ala est ex opificio Villa dei Cedri

tav. n° 6

Oggetto:
Stato di progetto: planimetria generale

data : ottobre 2018

scala: 1:400

Committente:
Comune di Valdobbiadene
Piazza Marconi, 1
31049 Valdobbiadene (TV)

elaborati grafici:

INIZIATIVE INSULA ADVANCED SERVICES

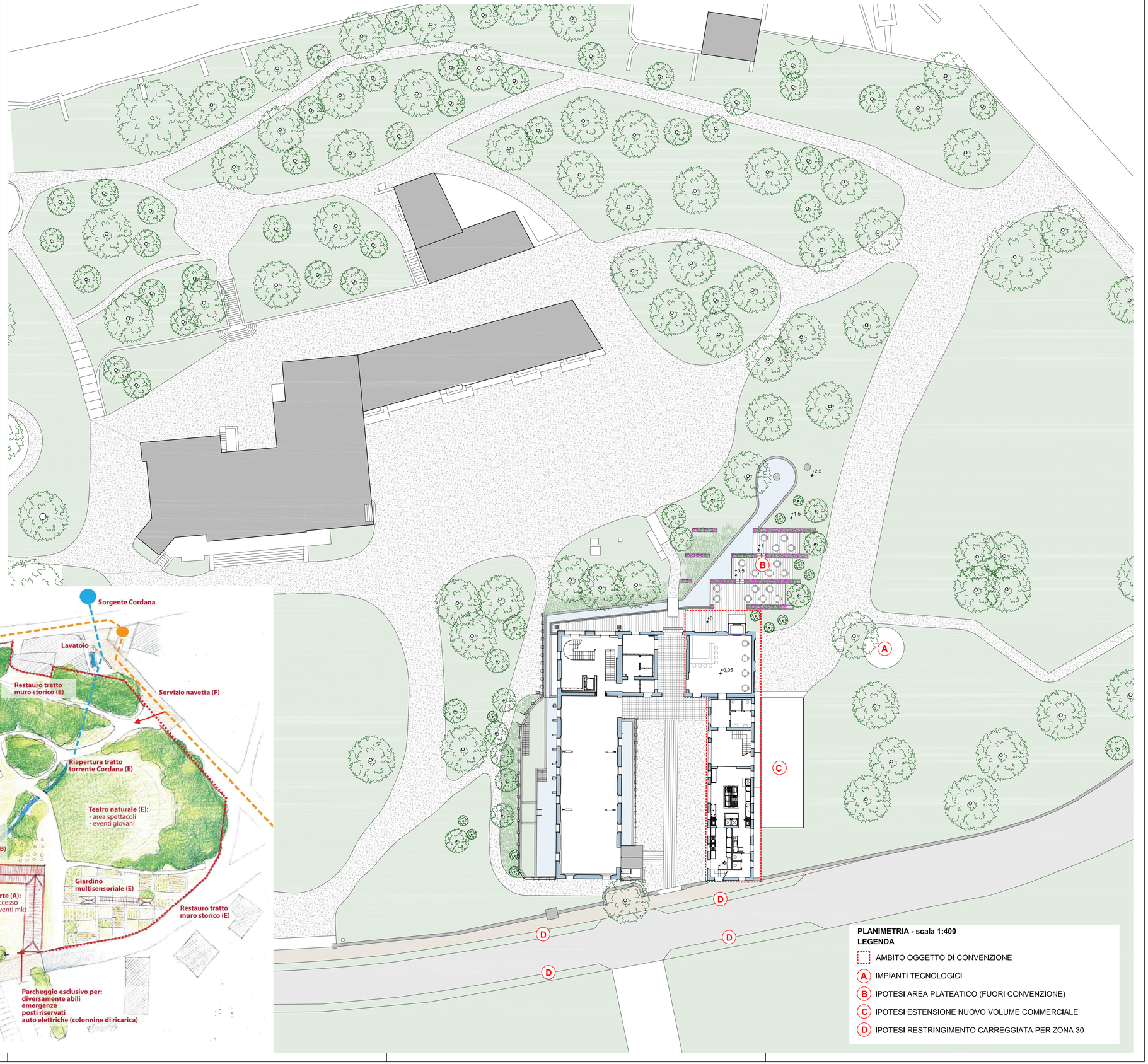
RPR STUDIO
Arch. ROBERTO PESCAROLLO, 30175 VENEZIA - Marghera, Via delle Industrie 19B
tel/fax (+39) 041-930255 e-mail: rprstudio@gmail.com

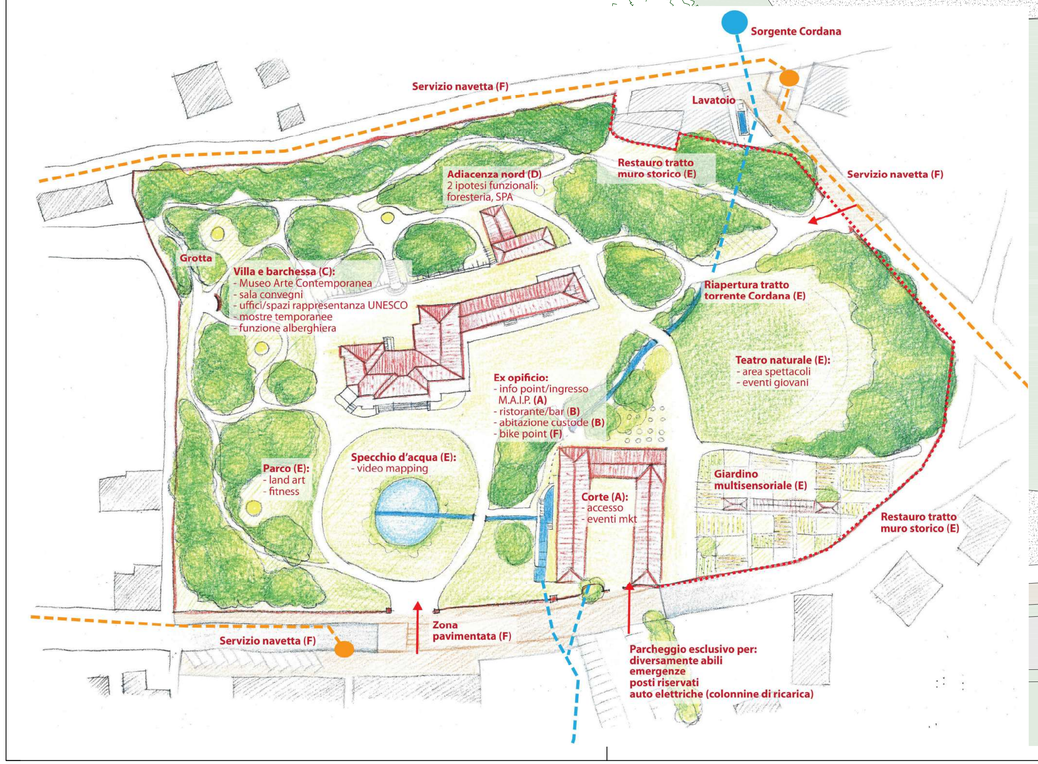
Progettista: Arch. Roberto Pescarollo

Collaboratore: Arch. Daniele Guerra

MULTIPLO
Progettista: Arch. Patrizio Collatuzzo

Via Schiratti 47, 31053 Pieve di Soligo Treviso
T + 39 0438 84 20 56 studiocollatuzzo@gmail.com





PLANIMETRIA - scala 1:400
LEGENDA

- AMBITO OGGETTO DI CONVENZIONE
- A IMPIANTI TECNOLOGICI
- B IPOTESI AREA PLATEATICO (FUORI CONVENZIONE)
- C IPOTESI ESTENSIONE NUOVO VOLUME COMMERCIALE
- D IPOTESI RESTRINGIMENTO CARREGGIATA PER ZONA 30

Comune di
Valdobbiadene
Provincia di Treviso

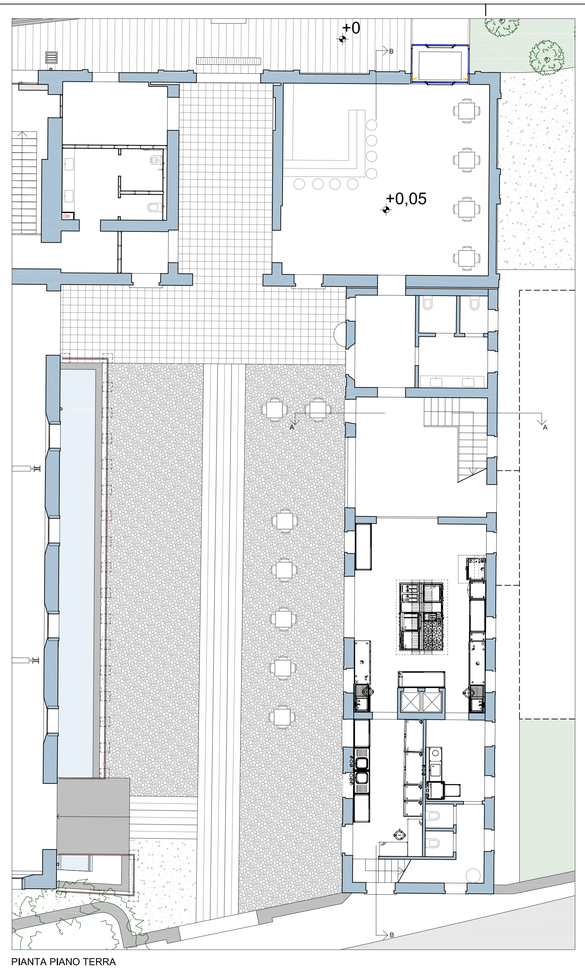
Studio di fattibilità tecnica ed economica (ai sensi D.Lgs. 50 del 18.04.2016)
ALA EST EX-OPIFICIO DI VILLA DEI CEDRI

Titolo: **Ipotesi progettuale ala est ex opificio Villa dei Cedri**	tav. n° 7
Oggetto: Stato di progetto: piante, sezioni, prospetti e plateatico corte interna	data : ottobre 2018 scala: 1:100
Committente: Comune di Valdobbiadene Piazza Marconi, 1 31049 Valdobbiadene (TV)	elaborati grafici: INIZIATIVE INSULA ADVANCED SERVICES

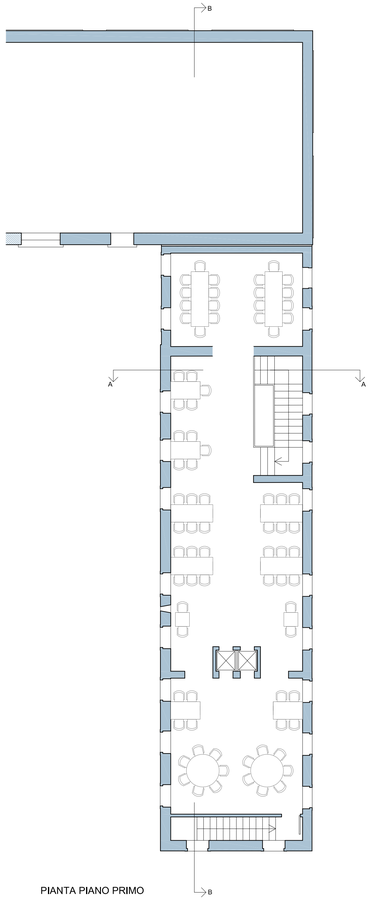
RPR STUDIO
Arch. ROBERTO PESCAROLLO, 30175 VENEZIA - Marghera, Via delle Industrie 19B
tel/fax (+39) 041-930255 e-mail: rprstudio@gmail.com

Progettista: Arch. Roberto Pescarollo
Collaboratore: Arch. Daniele Guerra

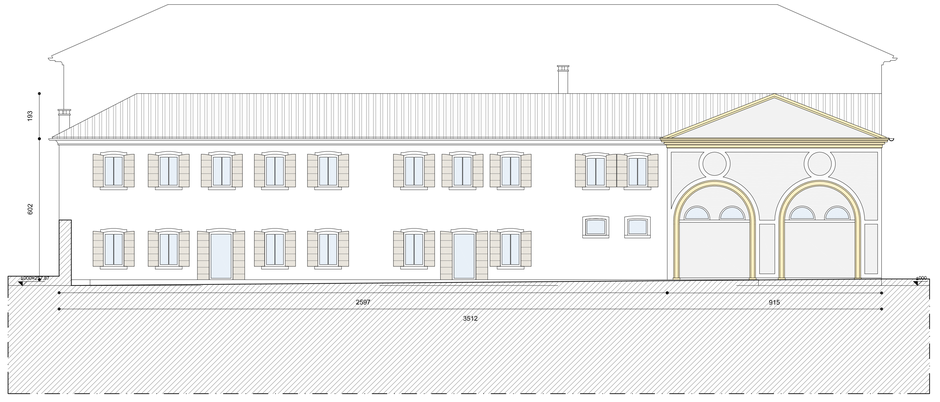
MULTIPLO
Progettista: Arch. Patrizio Collatuzzo
Via Schiratti 47, 31053 Pieve di Soligo Treviso
T + 39 0438 84 20 56 studiocollatuzzo@gmail.com



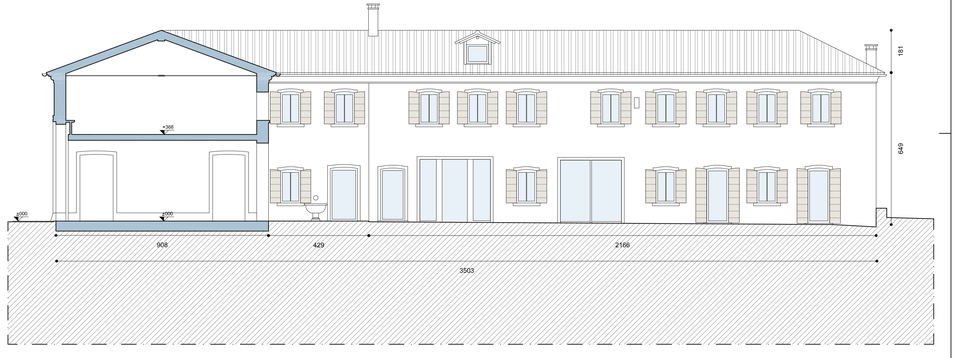
PIANTA PIANO TERRA



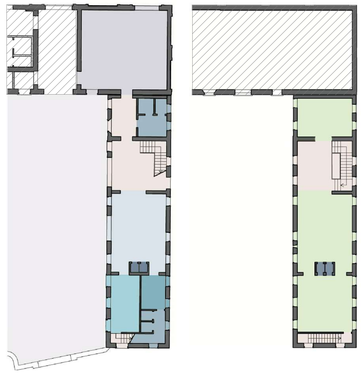
PIANTA PIANO PRIMO



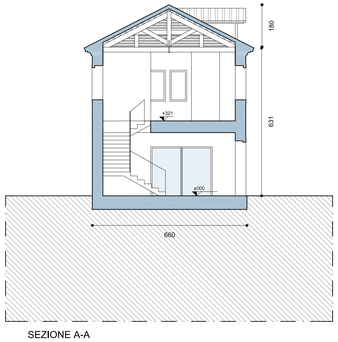
PROSPETTO EST



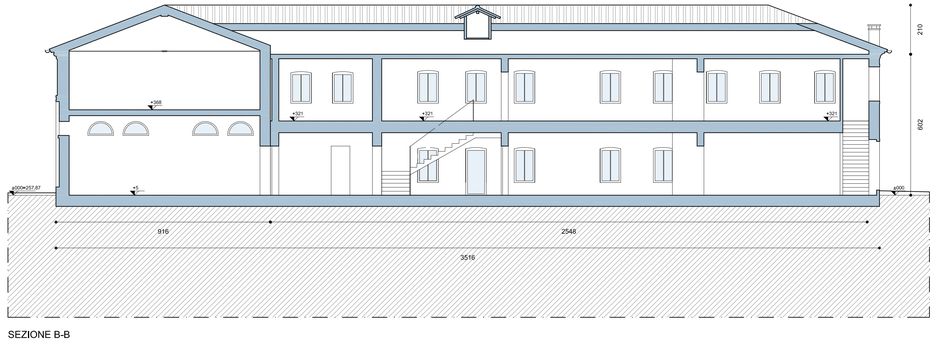
PROSPETTO OVEST



BAR	72 mq
DISTRIBUTIVO E COLLEGAMENTI VERTICALI	50 mq
SERVIZI	25 mq
CUCINA	30 mq
SPOGLIATOIO	12 mq
DISPENSA	18 mq
MONTACARICHI	32 mq
SALA RISTORAZIONE	122 mq
PLATEATICO	140 mq
STRALCIO ALA NORD	



SEZIONE A-A



SEZIONE B-B

Comune di
Valdobbiadene
Provincia di Treviso

Studio di fattibilità tecnica ed economica (ai sensi D.Lgs. 50 del 18.04.2016)
ALA EST EX-OPIFICIO DI VILLA DEI CEDRI

Titolo:
Ipotesi progettuale ala est ex opificio Villa dei Cedri

tav. n°
8

Oggetto:
Preventivo sommario di spesa

data : ottobre 2018

scala: ---

Committente:
Comune di Valdobbiadene
Piazza Marconi, 1
31049 Valdobbiadene (TV)

elaborati grafici:

INIZIATIVE INSULA
ADVANCED SERVICES

RPR STUDIO
Arch. ROBERTO PESCAROLLO, 30175 VENEZIA - Marghera, Via delle Industrie 19B
tel/fax (+39) 041-930255 e-mail: rprstudio@gmail.com

Progettista: Arch. Roberto Pescarollo

Collaboratore: Arch. Daniele Guerra

MULTIPLO

Progettista: Arch. Patrizio Collatuzzo

Via Schiratti 47, 31053 Pieve di Soligo Treviso
T + 39 0438 84 20 56 studiocollatuzzo@gmail.com

Calcolo sommario della spesa ala est ex opificio

LAVORAZIONE			QUANTITA'	P.U.	COSTO
Strutture					180.000,00 €
Impianto climatizzazione					90.000,00 €
Impianto elettrico					65.000,00 €
scavi e demolizioni					30.000,00 €
demolizione copertura					12.000,00 €
Restauro facciate esterne					
ponteggi					
Ripristino cornici gronda					
Recupero ed integrazioni facciate					
Riristino cornici finestre e porte					50.000,00 €
Intonaci pt	34	3,2	108,80		
	19	3,2	60,80		
	21	3,2	67,20		
	27	3,2	86,40		
	35	3,2	112,00		
Intonaci p1	88	3	264,00		
			699,20	26,00 €	18.179,20 €
pavimento p1	140,3		**140,25**	110,00 €	15.427,50 €
	-14				
pav p.t con sottofondi	8	9	72,00		
	9	5,5	49,50		
			121,50	130,00 €	15.795,00 €
pav cucina	8	5,5	44,00		
pav. servizi	6	5,5	33,00		
			77,00	70,00 €	5.390,00 €
scale:					
gradini	36	0,363	13,07	180,00 €	2.352,24 €
struttura				12.000,00 €	12.000,00 €
cartongessi + isolante	22,8		22,80		
	17,5		17,50		
			40,30	40,00 €	1.612,00 €
bagni	4		4,00	5.000,00 €	20.000,00 €
porte interne	10		10,00	600,00 €	6.000,00 €
vetrata cucina	3	2	6,00	450,00 €	2.700,00 €

fognature			1,00	4.000,00 €	4.000,00 €
copertura: rimozione +posa +guaina+ 6 cm isolante	26,5	7,5	198,75	180,00 €	35.775,00 €
lattonerie	76		76,00	44,00 €	3.344,00 €
rimozione serramenti / varie					3.000,00 €
serramenti in legno: pt p1			 47,00 27,00		
			74,00	420,00 €	31.080,00 €
Bussola d'ingresso / sistemazione aree esterne in adiacenza					43.000,00 €
plateatico su corte per eventi in codolà + pietra	15	6	90,00	140,00 €	12.600,00 €
Servoscala					10.000,00 €
Montavivande	2			5.300,00 €	10.600,00 €
imprevisti					679.854,94 €
				TOTALE arrotondato	**680.000,00 €**

Comune di
Valdobbiadene
Provincia di Treviso

Studio di fattibilità tecnica ed economica (ai sensi D.Lgs. 50 del 18.04.2016)
ALA EST EX-OPIFICIO DI VILLA DEI CEDRI

Titolo:
Ipotesi progettuale ala est ex opificio Villa dei Cedri

tav. n°
9

Oggetto:
Quadro economico d'intervento

data : ottobre 2018

scala: ---

Committente:
Comune di Valdobbiadene
Piazza Marconi, 1
31049 Valdobbiadene (TV)

elaborati grafici:

INIZIATIVE INSULA
ADVANCED SERVICES

RPR STUDIO
Arch. ROBERTO PESCAROLLO, 30175 VENEZIA - Marghera, Via delle Industrie 19B
tel/fax (+39) 041-930255 e-mail: rprstudio@gmail.com

Progettista: Arch. Roberto Pescarollo

Collaboratore: Arch. Daniele Guerra

MULTIPLO

Progettista: Arch. Patrizio Collatuzzo

Via Schiratti 47, 31053 Pieve di Soligo Treviso
T + 39 0438 84 20 56 studiocollatuzzo@gmail.com

Comune Valdobbiadene
Provincia di Treviso

Studio di fattibilità tecnica ed economica (ai sensi D.Lgs. 50 del 18.04.2016)
Progetto per ristorante "ala est ex opificio Villa dei Cedri"

A Importo lavori:

a.1	Lavori ex opificio ala est (incluso oneri della Sicurezza non soggetti a ribasso)	€	680,000,00
	Totale importo lavori	€	**680.000,00**

B Somme a disposizione:

b.1	IVA 22% sull' importo a.1	€	149.600,00
b.2	Spese tecniche per Progettazioni, Direzione lavori e Contabilità (escluso costo Studio di fatt tec econ. a carico dell' Amministrazione)	€	84.000,00
b.3	CNPAIALP 4% + IVA 22% su b.2	€	22.579,20
b.5	Indennità, art10 Dlg n.50 /2016, su (680.000 x 0,8) - 35% x 0,02 =	€	7.072,00
b.6	Imprevisti ed arrotondamenti	€	36.748,80
	Totale somme a disposizione	€	**300.000,00**

C Totale complessivo dell'intervento (A + B) € **980.000,00**

Comune di
Valdobbiadene
Provincia di Treviso

Studio di fattibilità tecnica ed economica (ai sensi D.Lgs. 50 del 18.04.2016)
ALA EST EX-OPIFICIO DI VILLA DEI CEDRI

Titolo:
Ipotesi progettuale ala est ex opificio Villa dei Cedri

tav. n°
10

Oggetto:
Piano economico e finanziario di massima

data : ottobre 2018

scala: ---

Committente:
Comune di Valdobbiadene
Piazza Marconi, 1
31049 Valdobbiadene (TV)

elaborati grafici:

INIZIATIVE INSULA
ADVANCED SERVICES

RPR STUDIO
Arch. ROBERTO PESCAROLLO, 30175 VENEZIA - Marghera, Via delle Industrie 19B
tel/fax (+39) 041-930255 e-mail: rprstudio@gmail.com

Consulente: Dott.ssa Mariateresa Dottorello

MULTIPLO
Arch. Patrizio Collatuzzo

Via Schiratti 47, 31053 Pieve di Soligo Treviso
T + 39 0438 84 20 56 studiocollatuzzo@gmail.com

Sommario

Introduzione……pag.2

Costi stimati……..pag.3

Ricavi stimati……pag.4

Conto economico del soggetto concessionario……pag.5

Conclusioni……pag.6

Conto economico previsionale……..pag.7

ALLEGATI

-Bilancio d'esercizio Ca' Del Poggio srl
-Bilancio d'esercizio Tino srl – Ristorante Tre Panoce

Introduzione

Il presente Piano economico finanziario di massima è riferito alla realizzazione e gestione di una struttura ricettiva da sviluppare presso l'ala est dell'ex opificio del Comune di Valdobbiadene, all' interno del compendio immobiliare di "Villa Dei Cedri".

Il progetto, riguardante il ristorante-bar caffetteria, fa parte del più ampio intervento di ristrutturazione e recupero dell'intero edificio ed è anche inserito nel secondo dei sei stralci funzionali previsti nel Masterplan "Villa dei Cedri" (stralcio funzionale B). La struttura occuperà complessivamente una superficie di 154,5 mq e sarà dotata di sala, cucina, servizi, spogliatoio e dispensa.

Il presente Piano economico finanziario di massima, ha per oggetto il ristorante/bar a servizio anche del nuovo Museo MAIP – Museo Archeologia Industriale e Paesaggio.

Il Masterplan "Villa dei Cedri" ipotizza di iniziare i lavori entro il primo trimestre del 2019 e di concluderli in 24 mesi. L' impresa che gestirà il ristorante-bar , in qualità di nuova impresa, potrà eventualmente usufruire anche di bandi regionali, ad esempio a valere sul POR – Piano Operativo Regionale – Regione Veneto sino al 2021.

Il presente piano economico finanziario di massima è finalizzato ad individuare la dinamica finanziaria ed economica generata dalla realizzazione e gestione del complesso, tramite la predisposizione di un modello in grado di quantificare i costi di costruzione e di gestione e individuare l'equilibrio economico e finanziario complessivo dell'iniziativa di investimento ai fini della determinazione della durata e dell'importo della concessione che il Comune di Valdobbiadene andrà ad applicare in cambio del sostenimento delle spese dell'intervento.

Il presente lavoro pertanto ha lo scopo di dimostrare la "fattibilità" di base dell'iniziativa di investimento rispetto al quale sono possibili proposte gestionali che ne migliorino i risultati economici.

I costi stimati

I costi di realizzazione dell'intervento sono esplicitati nella tabella seguente.

DESCRIZIONE	COSTO UNITARIO	COSTO TOTALE
Strutture		180.000,00
Impianto climatizzazione		90.000,00
Impianto elettrico		65.000,00
Scavi e demolizioni		30.000,00
Demolizione copertura		12.000,00
Restauro facciate esterne (ponteggi, ripristino cornici gronda, recupero ed integrazioni facciate, ripristino cornici finestre e porte)		50.000,00
Intonaci piano terra (per 699,20 mq)	26,00	18.179,20
Pavimento piano 1 (per 140,25 mq)	110,00	15.427,50
Pavimento piano terra con sottofondi (per 121,50 mq)	130,00	15.795,00
Pavimento cucina (44 mq)	70,00	3.080,00
Pavimento servizi (33 mq)	70,00	2.310,00
Scale: gradini strutture		 2.352,24 12.000,00
Cartongessi + isolante		1.612,00
Bagni (n.4)	5.000,00	20.000,00
Porte interne (n.10)	600,00	6.000,00
Vetrata cucina (n.6)	450,00	2.700,00
Fognature		4.000,00
Copertura (rimozione, posa, guaina, 6 cm isolante)		35.775,00
Lattonerie (76mq)	44,00	3.344,00
Rimozione serramenti / varie		3.000,00
Serramenti in legno: piano terra (q.47) piano primo (q.27)	 420,00 420,00	 19.740,00 11.340,00
Bussola d'ingresso / sistemazione aree esterne in adiacenza		43.000,00
Plateatico su corte per eventi in codolà + pietra		12.600,00
Servoscala		10.000,00
Montavivande (n.2)	5.300,00	10.600,00
Arrotondamenti		145,06
Totale spese ripristino e restauro		680.000,00
Spese tecniche/professionali		84.000,00

Totale costo intervento di ripristino e restauro		**764.000,00**
Mobili e arredi		**88.300,00**
Attrezzature **Cucine (forni, piano cottura, frigoriferi)** **Stoviglie (piatti, posate, pentole, ecc.)**		 **84.293,00** **70.300,00**
Totale costi di realizzazione		**1.006.893,00**

Ricavi stimati

Ristorante

Premesso che il ristorante avrà una capienza media di 80 coperti, per la stima dei ricavi sono state formulate le seguenti ipotesi:

- la percentuale di presenze pari a 80 per otto mesi all'anno (da aprile a ottobre e dicembre) e a 40 per quattro mesi (da gennaio a marzo e novembre)
- l'apertura per sei giorni a settimana, quindi 26 giorni al mese
- il prezzo medio del menù di 40,00 Euro

Bar

Per quanto riguarda il bar, è presumibile che i ricavi deriveranno prevalentemente dalle consumazioni dei visitatori del Museo Archeologia Industriale e Paesaggio.

Per la stima dei ricavi sono state formulate le seguenti ipotesi:

- affluenza media dei visitatori: 300 persone al mese
- percentuale di visitatori che sostano al bar: 70%
- consumazione media: 4,00 Euro a persona

Ricavi Ristoranti alta stagione	
Coperti: 80 x 80% = 64 Menù consumati = 64 x 26 giorni x 8 mesi = 13.312	532.480,00
Ricavi Ristoranti bassa stagione	
Coperti: 80 x 40% = 32 Menù consumati = 32 x 26 giorni x 4 mesi = 3.328	133.120,00
Ricavi Bar	
300 x 70% x 12 mesi x 4,00 Euro	10.080,00
Totale ricavi annui	**675.680,00**

Conto economico del soggetto concessionario

Le spese di ripristino e restauro dell'ala dell'ex opificio, stimate in 764.000,00 Euro rappresentano il punto di riferimento del presente lavoro, essendo la base per la determinazione della durata della concessione e del canone richiesto.

In particolare, ipotizzando che l'investimento sarà **ammortizzato in ventiquattro anni** il concedente speserà a conto economico la **quota di ammortamento pari a 31.833,33 Euro** conseguendo comunque dei risultati economici positivi.

Per la redazione del conto economico del soggetto concessionario sono state poi formulate le seguenti ipotesi:

1. I ricavi sono stati incrementati del 2% annui in virtù dell'avviamento che si presume verrà creato;
2. Ai fini della determinazione del margine operativo lordo i costi delle materie sono stati determinati nella misura del 30% dei ricavi, quelli del personale del 35% e quelli generali del 20%;
3. Le aliquote di ammortamento applicate sono
    a. *Spese di ripristino e restauro*: 1/24, ossia in base per alla durata della concessione a canone zero (fissata come precedentemente specificato in 24 anni)
    b. *Mobili e arredamento*: 10%
    c. *Attrezzatura* (stoviglie, posate, ecc.): 25%
    d. *Impianti da cucina (*frigoriferi, piani cottura, ecc.): 12%
4. Sostenimento di oneri finanziari per l'erogazione di un finanziamento passivo dell'importo di 300.000,00 Euro al tasso fisso del 6% per la durata della concessione
5. Ulteriori ammortamenti di 5.000,00 Euro a partire dal quinto anno relativi agli acquisti di beni ammortizzabili per la sostituzione di biancheria da tavola, stoviglie, pentole, ecc.
6. Spese di manutenzione di 10.000,00 Euro a partire dal quinto anno per l'usura degli impianti e delle attrezzature esistenti
7. Non è stato effettuato il calcolo delle imposte sul reddito in considerazione dei molteplici aspetti da tenere in debita considerazione per la determinazione del carico fiscale, compresa l'eventuale cessione del credito di imposta per le spese di riqualificazione energetica.

Conclusioni

Dai prospetti dei conti economici previsionali dall'anno 1 all'anno 24 si dimostra la fattibilità dell'iniziativa di investimento.

Ai fini della determinazione della durata e dell'importo della concessione che il Comune di Valdobbiadene andrà ad applicare in cambio del sostenimento delle spese dell'intervento pari a 764.000,00 Euro è necessario considerare che se l'investimento sarà ammortizzato in ventiquattro anni il concedente speserà

a conto economico la quota di ammortamento pari a 31.833,33 Euro conseguendo comunque dei risultati economici positivi.

Da ciò deriva che a decorrere dal venticinquesimo anno il Comune potrà richiedere al concedente il pagamento di un canone annuo di concessione almeno pari a 31.833,33 Euro equivalente a 2.652,78 Euro mensili.

CONTO ECONOMICO PREVISIONALE

	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8
Ricavi complessivi	675.680,00 €	689.193,60 €	702.977,47 €	717.037,02 €	731.377,76 €	746.005,32 €	760.925,42 €	776.143,93 €
Costi								
materie prime	202.704,00 €	206.758,08 €	210.893,24 €	215.111,11 €	219.413,33 €	223.801,60 €	228.277,63 €	232.843,18 €
personale	236.488,00 €	241.217,76 €	246.042,12 €	250.962,96 €	255.982,22 €	261.101,86 €	266.323,90 €	271.650,38 €
generali	135.136,00 €	137.838,72 €	140.595,49 €	143.407,40 €	146.275,55 €	149.201,06 €	152.185,08 €	155.228,79 €
generali-manutenzioni					10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €
margine operativo lordo	101.352,00 €	103.379,04 €	105.446,62 €	107.555,55 €	99.706,66 €	101.900,80 €	104.138,81 €	106.421,59 €
ammortamenti								
su spese incrementative immobile	32.016,67 €	32.016,67 €	32.016,67 €	32.016,67 €	32.016,67 €	32.016,67 €	32.016,67 €	32.016,67 €
764.000,00								
su arredamento bar e ristorante	8.830,00 €	8.830,00 €	8.830,00 €	8.830,00 €	8.830,00 €	8.830,00 €	8.830,00 €	8.830,00 €
88.300,00								
su impianti cucina	10.115,16 €	10.115,16 €	10.115,16 €	10.115,16 €	10.115,16 €	10.115,16 €	10.115,16 €	10.115,16 €
84.293,00								
su attrezzatura varia	17.575,00 €	17.575,00 €	17.575,00 €	17.575,00 €				
70.300,00								
su rinnovo attrezzature (dal 6 anno)					5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
risultato operativo	32.815,17 €	34.842,21 €	36.909,79 €	39.018,73 €	43.744,84 €	45.938,97 €	48.176,99 €	50.459,76 €
interessi	17.782,00 €	17.286,00	16.763,00	16.206,00	15.616,00	14.988,00	14.322,00	13.614,00
risultato prima delle imposte	15.033,17 €	17.556,21 €	20.146,79 €	22.812,73 €	28.128,84 €	30.950,97 €	33.854,99 €	36.845,76 €

CONTO ECONOMICO PREVISIONALE

	ANNO 9	ANNO 10	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15	ANNO 16	ANNO 17
Ricavi complessivi	791.666,81 €	807.500,15 €	823.650,15 €	840.123,15 €	856.925,62 €	874.064,13 €	891.545,41 €	909.376,32 €	927.563,85 €
Costi									
materie prime	237.500,04 €	242.250,04 €	247.095,04 €	252.036,95 €	257.077,68 €	262.219,24 €	267.463,62 €	272.812,90 €	278.269,15 €
personale	277.083,38 €	282.625,05 €	288.277,55 €	294.043,10 €	299.923,97 €	305.922,44 €	312.040,89 €	318.281,71 €	324.647,35 €
generali	158.333,36 €	161.500,03 €	164.730,03 €	168.024,63 €	171.385,12 €	174.812,83 €	178.309,08 €	181.875,26 €	185.512,77 €
generali-manutenzioni	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €
margine operativo lordo	108.750,02 €	111.125,02 €	113.547,52 €	116.018,47 €	118.538,84 €	121.109,62 €	123.731,81 €	126.406,45 €	129.134,58 €
ammortamenti									
su spese incrementative immobile	32.016,67 €	32.016,67 €	32.016,67 €	32.016,67 €	32.016,67 €	32.016,67 €	32.016,67 €	32.016,67 €	32.016,67 €
764.000,00									
su arredamento bar e ristorante	8.830,00 €	8.830,00 €							
88.300,00									
su impianti cucina	3.371,72 €								
84.293,00									
su attrezzatura varia									
70.300,00									
su rinnovo attrezzature (dal 6 anno)	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
risultato operativo	59.531,63 €	65.278,36 €	76.530,86 €	79.001,81 €	81.522,18 €	84.092,95 €	86.715,14 €	89.389,78 €	92.117,91 €
interessi	12.863,00	12.065,00	11.219,00	10.320,00	9.366,00	8.353,00	7.278,00	6.136,00	4.923,00
risultato prima delle imposte	46.668,63 €	53.213,36 €	65.311,86 €	68.681,81 €	72.156,18 €	75.739,95 €	79.437,14 €	83.253,78 €	87.194,91 €

CONTO ECONOMICO PREVISIONALE

	ANNO 18	ANNO 19	ANNO 20	ANNO 21	ANNO 22	ANNO 23	ANNO 24
Ricavi complessivi	946.115,12 €	965.037,42 €	984.338,17 €	1.004.024,94 €	1.024.105,44 €	1.044.587,54 €	1.065.479,29 €
Costi							
materie prime	283.834,54 €	289.511,23 €	295.301,45 €	301.207,48 €	307.231,63 €	313.376,26 €	319.643,79 €
personale	331.140,29 €	337.763,10 €	344.518,36 €	351.408,73 €	358.436,90 €	365.605,64 €	372.917,75 €
generali	189.223,02 €	193.007,48 €	196.867,63 €	200.804,99 €	204.821,09 €	208.917,51 €	213.095,86 €
generali-manutenzioni	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €
margine operativo lordo	131.917,27 €	134.755,61 €	137.650,73 €	140.603,74 €	143.615,82 €	146.688,13 €	149.821,89 €
ammortamenti							
su spese incrementative immobile	32.016,67 €	32.016,67 €	32.016,67 €	32.016,67 €	32.016,67 €	32.016,67 €	32.016,67 €
764.000,00							
su arredamento bar e ristorante							
88.300,00							
su impianti cucina							
84.293,00							
su attrezzatura varia							
70.300,00							
su rinnovo attrezzature (dal 6 anno)	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
risultato operativo	94.900,60 €	97.738,95 €	100.634,06 €	103.587,07 €	106.599,15 €	109.671,46 €	112.805,23 €
interessi	3.636,00	2.270,00	819,00				
risultato prima delle imposte	91.264,60 €	95.468,95 €	99.815,06 €	103.587,07 €	106.599,15 €	109.671,46 €	112.805,23 €

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di TREVISO - BELLUNO

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

INFORMAZIONI SOCIETARIE

CA' DEL POGGIO S.R.L.

9BKV1M

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	SAN PIETRO DI FELETTO (TV) VIA DEI PASCOLI 8 CAP 31020
Indirizzo PEC	cadelpoggio@pec.it
Numero REA	TV - 219455
Codice fiscale	03080310265
Forma giuridica	societa' a responsabilita' limitata

Indice

1 Allegati 3

1 Allegati

Bilancio

Atto

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO
Data chiusura esercizio 31/12/2017
CA' DEL POGGIO S.R.L.

Sommario

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE

CA' DEL POGGIO S.R.L.

Bilancio di esercizio al 31-12-2017

Dati anagrafici	
Sede in	31020 SAN PIETRO DI FELETTO (TV) VIA PASCOLI 8
Codice Fiscale	03080310265
Numero Rea	TV 219455
P.I.	03080310265
Capitale Sociale Euro	10.200 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (SR)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	200	222
7) altre	68.537	83.845
Totale immobilizzazioni immateriali	68.737	84.067
II - Immobilizzazioni materiali		
2) impianti e macchinario	31.029	20.145
3) attrezzature industriali e commerciali	13.222	21.344
4) altri beni	161.274	165.950
Totale immobilizzazioni materiali	205.525	207.439
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	426	426
Totale partecipazioni	426	426
Totale immobilizzazioni finanziarie	426	426
Totale immobilizzazioni (B)	274.688	291.932
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	6.261	7.383
Totale rimanenze	6.261	7.383
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	62.311	52.450
Totale crediti verso clienti	62.311	52.450
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	16.835	32.758
Totale crediti tributari	16.835	32.758
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	495	2.680
esigibili oltre l'esercizio successivo	81.461	81.461
Totale crediti verso altri	81.956	84.141
Totale crediti	161.102	169.349
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	150.914	118.287
3) danaro e valori in cassa	104.411	85.120
Totale disponibilità liquide	255.325	203.407
Totale attivo circolante (C)	422.688	380.139
D) Ratei e risconti	11.110	11.581
Totale attivo	708.486	683.652
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	10.200	10.200
IV - Riserva legale	2.028	1.479
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	35.638	25.210

Versamenti in conto capitale	36.000	36.000
Varie altre riserve	2 [1]	1
Totale altre riserve	71.640	61.211
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(21.546)	(21.546)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	12.920	10.977
Totale patrimonio netto	75.242	62.321
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	241.595	241.595
Totale fondi per rischi ed oneri	241.595	241.595
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	56.262	48.072
D) Debiti		
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.857	4.970
Totale acconti	11.857	4.970
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	228.651	230.545
Totale debiti verso fornitori	228.651	230.545
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.639	6.971
Totale debiti tributari	7.639	6.971
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	20.949	19.895
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	20.949	19.895
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	47.695	47.753
Totale altri debiti	47.695	47.753
Totale debiti	316.791	310.134
E) Ratei e risconti	18.596	21.530
Totale passivo	708.486	683.652

(1)

Varie altre riserve	31/12/2017	31/12/2016
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2	1

Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.593.690	1.405.658
5) altri ricavi e proventi		
altri	29.055	67.391
Totale altri ricavi e proventi	29.055	67.391
Totale valore della produzione	1.622.745	1.473.049
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	641.403	565.677
7) per servizi	379.853	343.614
8) per godimento di beni di terzi	190.094	170.275
9) per il personale		
a) salari e stipendi	221.996	210.804
b) oneri sociali	60.218	60.724
c) trattamento di fine rapporto	15.445	15.149
e) altri costi	1.200	1.159
Totale costi per il personale	298.859	287.836
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	29.402	27.138
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	44.608	40.616
Totale ammortamenti e svalutazioni	74.010	67.754
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.122	1.939
14) oneri diversi di gestione	9.654	7.936
Totale costi della produzione	1.594.995	1.445.031
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	27.750	28.018
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	293	827
Totale proventi diversi dai precedenti	293	827
Totale altri proventi finanziari	293	827
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	-	64
Totale interessi e altri oneri finanziari	-	64
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	293	763
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	28.043	28.781
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	15.123	17.804
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	15.123	17.804
21) Utile (perdita) dell'esercizio	12.920	10.977

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2017	31-12-2016
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	12.920	10.977
Imposte sul reddito	15.123	17.804
Interessi passivi/(attivi)	(293)	(763)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	27.750	28.018
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	15.445	15.149
Ammortamenti delle immobilizzazioni	74.010	67.754
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	89.455	82.903
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	117.205	110.921
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	1.122	1.939
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(9.861)	33.798
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(1.894)	(26.214)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	471	2.225
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(2.934)	829
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	27.551	(9.287)
Totale variazioni del capitale circolante netto	14.455	3.290
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	131.660	114.211
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	293	763
(Imposte sul reddito pagate)	(16.015)	(27.981)
(Utilizzo dei fondi)	(7.255)	(8.473)
Totale altre rettifiche	(22.977)	(35.691)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	108.683	78.520
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(42.694)	(62.135)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(14.094)	(83.660)
Disinvestimenti	22	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(56.766)	(145.795)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1	1
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1	1
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	51.918	(67.274)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	118.287	189.390
Danaro e valori in cassa	85.120	81.291
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	203.407	270.681
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	150.914	118.287
Danaro e valori in cassa	104.411	85.120

Totale disponibilità liquide a fine esercizio	255.325	203.407

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 12.920.

Attività svolte

La vostra Società, come ben sapete, svolge la propria attività nel settore della ristorazione e nella gestione di un albergo.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Non ci sono fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2017 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.
I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce “Riserva da arrotondamento Euro” compresa tra le poste di Patrimonio Netto.ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.
La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Criteri di valutazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c. e principio contabile OIC 12)

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.
L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.
In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).
La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Deroghe

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.
Le migliorie su beni di terzi sono ammortizzate con aliquote dipendenti dalla durata del contratto.
Qualora, 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 rettificato dei soli ammortamenti.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.
Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Tipo Bene	% Ammortamento
Impianti e macchinari	12%
Attrezzature	25%
Mobilio ed arredamento	12%
Macchine elettroniche	20%
Automezzi	20%
Autovetture	25%

Qualora, 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 rettificato dei soli ammortamenti.

Le immobilizzazioni acquistate a titolo gratuito sono iscritte al presumibile valore di mercato aumentato dei costi sostenuti o da sostenere per inserire durevolmente e utilmente i cespiti nel processo produttivo.

Crediti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.
Pertanto i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo.

Debiti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.
Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Rimanenze magazzino

Materie prime, ausiliarie e prodotti finiti sono iscritti al minore tra il costo di acquisto o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, applicando il

- costo medio ponderato;

Titoli

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato a quei titoli i cui flussi non sono determinabili e nei seguenti casi:

- titoli detenuti presumibilmente per un periodo inferiore ai 12 mesi;
- se le differenze tra valore inziale e valore finale sono di scarso rilievo.

In questi casi i titoli sono rilevati al costo di acquisto che è costituito dal prezzo pagato comprensivo dei costi accessori.

Il metodo generale per la valutazione del costo dei titoli è il costo specifico
Come previsto dal principio contabile OIC 20 si è deciso di avvalersi della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato ai titoli di debito iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016.

I titoli non sono stati svalutati perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.
Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.
Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.
Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;

L'Irap corrente, differita e anticipata è determinata esclusivamente con riferimento alla società.

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.
I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
68.737	84.067	(15.330)

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	2.510	400	237.292	240.202
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.510	178	153.447	156.135
Valore di bilancio	-	222	83.845	84.067
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	22	-	14.072	14.094
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	22	-	-	22
Ammortamento dell'esercizio	-	22	29.380	29.402
Totale variazioni	-	(22)	(15.308)	(15.330)
Valore di fine esercizio				
Costo	2.510	400	251.364	254.274
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.510	200	182.827	185.537
Valore di bilancio	-	200	68.537	68.737

Spostamenti da una ad altra voce

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Nel bilancio al 31/12/2017 si è ritenuto opportuno non effettuare una riclassificazione delle immobilizzazioni immateriali rispetto al precedente bilancio.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
205.525	207.439	(1.914)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	74.875	110.223	268.182	453.280
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	54.730	88.879	102.232	245.841
Valore di bilancio	20.145	21.344	165.950	207.439
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	16.065	2.647	23.982	42.694
Ammortamento dell'esercizio	5.181	10.769	28.658	44.608
Totale variazioni	10.884	(8.122)	(4.676)	(1.914)
Valore di fine esercizio				
Costo	90.940	112.903	292.131	495.974
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	59.911	99.681	130.857	290.449
Valore di bilancio	31.029	13.222	161.274	205.525

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
426	426	

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	426	426
Valore di bilancio	426	426
Valore di fine esercizio		
Costo	426	426
Valore di bilancio	426	426

Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.
Le partecipazioni in imprese controllate o collegate sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione,

- al costo di acquisto o di sottoscrizione

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	426

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
Altre partecipazioni in altre imprese	426
Totale	426

Nel bilancio sono iscritte partecipazioni per un valore non superiore al loro *fair value*.

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
6.261	7.383	(1.122)

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	7.383	(1.122)	6.261
Totale rimanenze	7.383	(1.122)	6.261

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
161.102	169.349	(8.247)

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	52.450	9.861	62.311	62.311	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	32.758	(15.923)	16.835	16.835	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	84.141	(2.185)	81.956	495	81.461
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	169.349	(8.247)	161.102	79.641	81.461

La società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e/o di non attualizzare i crediti in quanto le differenze sono di scarso valore.
I crediti sono quindi valutati al valore di presumibile realizzo.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2017 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	62.311	62.311
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	16.835	16.835
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	81.956	81.956
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	161.102	161.102

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
255.325	203.407	51.918

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	118.287	32.627	150.914
Denaro e altri valori in cassa	85.120	19.291	104.411
Totale disponibilità liquide	203.407	51.918	255.325

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
11.110	11.581	(471)

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.
Non sussistono, al 31/12/2017, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	11.581	(471)	11.110
Totale ratei e risconti attivi	11.581	(471)	11.110

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
pubblicità	83
spazio pubblicitario	136
seat pagine gialle	88
assicurazioni	6.510
rinnovo licenze	227
dominio	322
locazione attrezzature	2.994
canone assistenza tecnica	750
	11.110

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-*bis*, C.c.)

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
75.242	62.321	12.921

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	10.200	-	-		10.200
Riserva legale	1.479	549	-		2.028
Altre riserve					
Riserva straordinaria	25.210	10.428	-		35.638
Versamenti in conto capitale	36.000	-	-		36.000
Varie altre riserve	1	1	-		2
Totale altre riserve	61.211	10.429	-		71.640
Utili (perdite) portati a nuovo	(21.546)	-	-		(21.546)
Utile (perdita) dell'esercizio	10.977	12.920	10.977	12.920	12.920
Totale patrimonio netto	62.321	23.898	10.977	12.920	75.242

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2
Totale	2

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-*bis*, C.c.)

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	10.200	B	-
Riserva legale	2.028	A,B	2.028
Altre riserve			
Riserva straordinaria	35.638	A,B,C,D	35.638
Versamenti in conto capitale	36.000	A,B,C,D	36.000
Varie altre riserve	2		-

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Totale altre riserve	71.640		71.638
Utili portati a nuovo	(21.546)	A,B,C,D	(21.546)
Totale	62.322		52.120
Residua quota distribuibile			52.120

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2	A,B,C,D
Totale	2	

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni:

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	10.200	1.479	16.422	23.242	51.343
- Incrementi			23.243	10.977	34.220
- Decrementi				23.242	23.242
Risultato dell'esercizio precedente				10.977	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	10.200	1.479	39.665	10.977	62.321
- Incrementi		549	10.429	12.920	23.898
- Decrementi				10.977	10.977
Risultato dell'esercizio corrente				12.920	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	10.200	2.028	50.094	12.920	75.242

Si forniscono le seguenti informazioni complementari in merito alle riserve di rivalutazione:

Nel patrimonio netto, non sono presenti:

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione.

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci indipendentemente dal periodo di formazione.

Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
241.595	241.595	

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. ti sono relativi a utilizzi dell'esercizio.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
56.262	48.072	8.190

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	48.072
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	15.445
Utilizzo nell'esercizio	7.255
Totale variazioni	8.190
Valore di fine esercizio	56.262

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2017 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.
Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
316.791	310.134	6.657

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Acconti	4.970	6.887	11.857	11.857
Debiti verso fornitori	230.545	(1.894)	228.651	228.651
Debiti tributari	6.971	668	7.639	7.639
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	19.895	1.054	20.949	20.949
Altri debiti	47.753	(58)	47.695	47.695
Totale debiti	310.134	6.657	316.791	316.791

La voce "Acconti" accoglie gli anticipi ricevuti dai clienti relativi a forniture di beni e servizi non ancora effettuate; tale voce è comprensiva degli acconti con o senza funzione di caparra, per operazioni di cessione di immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al costo ammortizzato al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento.

La società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e/o di non attualizzare i debiti in quanto le differenze sono di scarso valore.
I debiti sono quindi iscritti al valore nominale.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

Non esistono variazioni significative nella consistenza della voce "Debiti tributari".

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2017 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Acconti	11.857	11.857
Debiti verso fornitori	228.651	228.651
Debiti tributari	7.639	7.639
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	20.949	20.949
Altri debiti	47.695	47.695
Debiti	316.791	316.791

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Acconti	11.857	11.857
Debiti verso fornitori	228.651	228.651
Debiti tributari	7.639	7.639
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	20.949	20.949
Altri debiti	47.695	47.695

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Totale debiti	316.791	316.791

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
18.596	21.530	(2.934)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	19.930	(2.934)	16.996
Risconti passivi	1.600	-	1.600
Totale ratei e risconti passivi	21.530	(2.934)	18.596

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
costi del personale	16.883
commissioni Pos	113
affitti	1.600
	18.596

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.
Non sussistono, al 31/12/2017, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.622.745	1.473.049	149.696

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	1.593.690	1.405.658	188.032
Altri ricavi e proventi	29.055	67.391	(38.336)
Totale	**1.622.745**	**1.473.049**	**149.696**

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Altre	1.593.690
Totale	1.593.690

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	1.593.690
Totale	1.593.690

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.594.995	1.445.031	149.964

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	641.403	565.677	75.726
Servizi	379.853	343.614	36.239
Godimento di beni di terzi	190.094	170.275	19.819
Salari e stipendi	221.996	210.804	11.192
Oneri sociali	60.218	60.724	(506)
Trattamento di fine rapporto	15.445	15.149	296
Altri costi del personale	1.200	1.159	41
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	29.402	27.138	2.264
Ammortamento immobilizzazioni materiali	44.608	40.616	3.992
Variazione rimanenze materie prime	1.122	1.939	(817)
Oneri diversi di gestione	9.654	7.936	1.718
Totale	**1.594.995**	**1.445.031**	**149.964**

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
293	763	(470)

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	293	827	(534)
(Interessi e altri oneri finanziari)		(64)	64
Totale	**293**	**763**	**(470)**

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Rivalutazioni

Non ci sono state rivalutazioni nel periodo.

Svalutazioni

Non ci sono state svalutazioni nel periodo.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
15.123	17.804	(2.681)

Imposte	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
Imposte correnti:	15.123	17.804	(2.681)
IRES	8.509	11.081	(2.572)
IRAP	6.614	6.723	(109)
Totale	**15.123**	**17.804**	**(2.681)**

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico:

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	28.043	
Onere fiscale teorico (%)	24	6.730
spese autovetture indeducibili	10.572	
servizi telefonici indeducibili	1.386	
sopravvenienze passive	291	
altri costi indeducibili	469	
sopravvenienze attive non tassabili	(197)	
ammortamento indeducibile	5.158	
maxi ammortamento	(3.856)	
recupero Irap su costi del personale	(5.692)	
Ace	(719)	
Imponibile fiscale	35.455	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		8.509

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	326.609	
compensi amministratori	38.123	
contributi amministratori	6.531	
deduzione contributiva	(201.667)	
Totale	**169.596**	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	6.614
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:	0	
Imponibile Irap	169.596	
IRAP corrente per l'esercizio		6.614

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Altri	10	10	
Totale	**10**	**10**	

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore dell'industria/del commercio, del { }

	Numero medio
Altri dipendenti	10
Totale Dipendenti	10

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

	Amministratori
Compensi	38.123

Categorie di azioni emesse dalla società

Il capitale sociale è così composto (articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, C.c.).

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Quote	2	5.100
Totale	**2**	

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale
	2	5.100
Totale	2	-

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non ci sono fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2017	Euro	12.920
5% a riserva legale	Euro	20
a riserva straordinaria	Euro	12.900
a dividendo	Euro	

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa e Rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Presidente del Consiglio di amministrazione
Alberto Stocco

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Merlo dr. Lorenzo iscritto all'albo dei Dottori Commercialisti di Treviso al n. A0158 quale incaricato della societa', ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies della l.340/2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la societa'.

SOCIETA' : CA' DEL POGGIO s.r.l.

SEDE LEGALE : S.Pietro di Feletto, Via dei Pascoli, 8

CAPITALE SOCIALE : Euro 10.200,00 inter.vers.

REGISTRO IMPRESE : 03080310265

R.E.A. TREVISO : N. 219455

* * *

VERBALE DI ASSEMBLEA DELLA SOCIETA'

"CA' DEL POGGIO s.r.l."

L'anno duemiladiciotto, il giorno trenta del mese di aprile, alle ore diciotto,

30/04/2018 – ore 18,00

presso la sede sociale, in San Pietro di Feletto (TV), Via dei Pascoli n. 8, sono convenuti i soci e il Consiglio di Amministrazione della Società **"CA' DEL POGGIO s.r.l."** per costituirsi in Assemblea al fine di discutere e deliberare sugli argomenti di cui in appresso.

Ai sensi dell'art. 2479 bis del Codice Civile, su designazione unanime dei presenti e conseguente accettazione delle persone designate, il Signor Stocco Alberto, Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società e il Signor Stocco Marco, assumono rispettivamente la funzione di Presidente e la funzione di Segretario verbalizzante della presente assemblea.

Così costituito l'Ufficio di Presidenza, il Presidente constata e fa constatare:

- che sono presenti tutti i soci della Società titolari dell'intero capitale sociale e precisamente:

- Signor Stocco Alberto, per una quota di Euro 5.100,00 pari al 50% del capitale sociale;

- Signor Stocco Marco, per una quota di Euro 5.100,00 pari al 50% del capitale sociale;

- che sono presenti tutti gli Amministratori componenti il Consiglio di Amministrazione della Società;

- che l'odierna Assemblea risulta regolarmente convocata nei termini stabiliti dalla legge e dallo statuto.

- che nessuno dei presenti si dichiara insufficientemente informato sulla materia posta all'ordine del giorno;

- che pertanto l'assemblea è validamente costituita nella forma di assemblea totalitaria ed atta a deliberare sull'argomento posto nel seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Approvazione del Bilancio con la relativa Nota Integrativa, Rendiconto Finanziario e della Relazione di Gestione per l'esercizio chiuso il 31/12/2017, deliberazioni inerenti e conseguenti.

2. Varie ed eventuali.

Avviando la discussione sul primo punto all'ordine del giorno, il Presidente illustra dettagliatamente il Bilancio d'Esercizio chiuso al 31/12/2017 nelle parti di cui esso si compone, precisamente lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico, il Rendiconto Finanziario, la Nota Integrativa, poi successivamente procede alla lettura della Relazione sulla Gestione. Tali documenti vengono allegati al presente Verbale rispettivamente sotto le lettere A) e B).

Dopo una esauriente discussione, si passa alla votazione, e l'Assemblea all'unanimità

A P P R O V A

il BILANCIO D'ESERCIZIO chiuso al 31/12/2017, il RENDICONTO FINANZIARIO, la NOTA INTEGRATIVA, la RELAZIONE SULLA GESTIONE e la destinazione del risultato, come proposto dall'organo amministrativo.

Così deliberato, si passa, al secondo punto all'ordine del giorno.

2. Varie ed eventuali.

Avvenuta l'approvazione, non essendoci altri argomenti all'ordine del giorno e non essendo avanzata dai presenti alcuna proposta su cui discutere e deliberare, il Presidente dichiara chiusi i lavori assembleari, previa lettura ed approvazione del presente verbale che viene sottoscritto dal Presidente e dal Segretario alle ore diciotto e cinquanta minuti.

IL SEGRETARIO — IL PRESIDENTE

(Stocco Marco) — (Stocco Alberto)

f.to Stocco Marco — f.to Stocco Alberto

IL SOTTOSCRITTO MERLO DR. LORENZO (PROFESSIONISTA INCARICATO) AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 2-QUINQUIES DELLA LEGGE 340/2000, DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO E' CONFORME ALL'ORIGINALE DEPOSITATO PRESSO LA SOCIETA' .

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di commercio di Treviso/Belluno autor. con provv. Prot. N. 18132 del 07. 09.1973 del Ministero delle Finanze – Dip. delle Entrate – Ufficio delle Entrate di Treviso.

Reg. Imp. 03080310265
Rea 219455

CA' DEL POGGIO S.R.L.

Sede in VIA PASCOLI 8 -31020 SAN PIETRO DI FELETTO (TV)

Capitale sociale Euro 10.200,00 I.V.

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2017

Signori Soci,

l'esercizio chiuso al 31/12/2017 riporta un risultato positivo pari a Euro 12.920.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La Vostra Società, come ben sapete, svolge la propria attività nel settore alberghiero e della ristorazione.

Il ristorante “Cà del Poggio” e la struttura ’Hotel Villa del Poggio”, hanno sede a San Pietro di Feletto. Queste strutture sono immerse nel verde delle colline di Conegliano, con una terrazza panoramica volta verso una distensione verdeggiante di vigneti, in cui si gode di un panorama impareggiabile, su vigne e campi a perdita d’occhio.

CA’ DEL POGGIO risulta essere un locale di riferimento per l’ottima cucina di pesce proposta diventando una tappa obbligata sia per gli sportivi ciclisti che affrontano la famosa salita “IL MURO di Cà del Poggio”, sia per coloro che amano quei sapori semplici e schietti della cucina veneta tradizionale, derivati e fondati dall'esperienza della famiglia Stocco nel campo della ristorazione, che mette a disposizione la propria professionalità per soddisfare le diverse esigenze della propria clientela.

La qualità e la tradizione culinaria sono il segreto di “Cà del Poggio” e “l’Hotel Villa del Poggio”, in cui è stata ereditata la passione per la buona tavola, unitamente alla sensibilità per le tradizioni e l’arte dell’accoglienza creando una atmosfera accogliente, che permette ai propri ospiti di sentirsi come a casa, assicurando nel contempo una cucina di altissima qualità.

Cà del Poggio, con l’ascesa del mercato dei prodotti biologici e a km zero, con il numero sempre più numeroso di persone con problemi di intolleranze alimentari, è molto attenta alla propria offerta, con proposte di cibi con cotture sempre più accorte al mantenimento della qualità delle materie prime e dei sapori, con una preferenza per i prodotti del territorio.

Andamento della gestione

Andamento economico generale

Nel 2017 c’è stato aumento del prodotto interno lordo (Pil) pari all'1,5% in termini reali. Il tasso di crescita è aumentato rispetto a quello registrato nel 2016. Anche per l’anno 2018 ci si attende ad un ulteriore miglioramento del Pil. Andando ad analizzare tale indice notiamo che la domanda proveniente dagli stati esteri è diminuita e addirittura marginalmente negativa (-0,1 punti percentuali in entrambi gli anni) mentre è la domanda interna ha contribuito notevolmente all’aumento dell’indice. L'attività di investimento è in ripresa, beneficiando sia del miglioramento delle aspettative sull'andamento dell'economia sia degli effetti positivi sul mercato del credito derivanti dal proseguimento della politica monetaria espansiva della Banca centrale europea. Gli investimenti fissi lordi sono cresciuti del 3,0% nel 2017. Anche il mercato del lavoro evidenzia un leggero aumento dell'occupazione nell'anno corrente rispetto al 2016. Tale dato positivo si riconduce in primo luogo ad una miglior condizione attuale delle aziende e inoltre a politiche di incentivazione nelle assunzioni volute dal Governo. Tuttavia l’Italia rimane uno dei paesi europei con il maggior tasso di disoccupazione a livello nazionale.

Sviluppo della domanda e andamento dei mercati in cui opera la società

Bar e ristoranti si confermano il volano della ripresa dei consumi delle famiglie italiane. Questa una delle principali evidenze emerse dall'ultimo Rapporto Ristorazione della Federazione Italiana Pubblici Esercizi. Il settore della Ristorazione assume le sembianze di "motore" della ripresa arrivando a sostenere che i consumi alimentari fuoricasa stiano tornando ai livelli pre-crisi. La ristorazione, con 41 miliardi di euro di valore aggiunto, è il settore trainante della filiera agroalimentare italiana, più importante di Agricoltura e Industria Alimentare. Le famiglie italiane nel 2017 hanno speso per mangiare fuori casa oltre 83 miliardi di euro, il 3% in più dell'anno scorso. Oltre 5 milioni di Italiani fanno colazione tutti i giorni al bar e 13 milioni pranzano abitualmente fuori casa.

Comportamento della concorrenza

Diverse imprese legate alla ristorazione soffrono sia per la continua congiuntura ma anche per l'elevata concorrenza derivata da un abbassamento della qualità, soprattutto a causa di un eccesso di offerta nel settore. Infatti è stato rilevato che talvolta la concorrenza non avviene nello stesso ambito di riferimento ma in quelle attività che concentrano il proprio core business nella ristorazione veloce: bar, librerie, negozi di alimentati che, offrendo snack veloci rosicchiano quote di mercato ai ristoranti veri e propri.
La concorrenza è agguerrita, e nel mercato vince non chi per forza è il più bravo, ma chi sa differenziarsi maggiormente, soprattutto con proposte in cui eccelle la qualità, perché il mestiere di ristoratore, rispetto ad altre attività, risulta essere un mestiere complesso.

Clima sociale, politico e sindacale

Il paese sta faticando molto a tornare ai livelli pre-crisi, il mercato interno dovrebbe ripartire con investimenti strutturali sia negli edifici privati che pubblici, nello sviluppo della rete ferroviaria, autostradale e del trasporto in genere. Nel paese c'è sempre più una instabilità politica la quale fatica ad occuparsi dei reali bisogni del paese e gli italiani si sentono spaventati di fronte a un futuro economico incerto, preoccupati di non trovare lavoro o di guadagnare troppo poco per arrivare alla fine del mese.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Per quanto riguardo la vostra società, l'esercizio risulta positivo e soddisfacente ed il segreto di questo successo si deve ad una strategia imprenditoriale che ha saputo coniugare tradizione e qualità con una continua la ricerca della qualità del prodotto.

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
valore della produzione	1.622.745	1.473.049	1.445.253
margine operativo lordo	72.705	28.381	38.477
Risultato prima delle imposte	28.043	28.781	43.593

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Ricavi netti	1.593.690	1.405.658	188.032
Costi esterni	1.222.126	1.089.441	132.685
Valore Aggiunto	**371.564**	**316.217**	**55.347**
Costo del lavoro	298.859	287.836	11.023
Margine Operativo Lordo	**72.705**	**28.381**	**44.324**
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	74.010	67.754	6.256
Risultato Operativo	**(1.305)**	**(39.373)**	**38.068**
Proventi diversi	29.055	67.391	(38.336)

Proventi e oneri finanziari	293	763	(470)
Risultato Ordinario	**28.043**	**28.781**	**(738)**
Rivalutazioni e svalutazioni			
Risultato prima delle imposte	**28.043**	**28.781**	**(738)**
Imposte sul reddito	15.123	17.804	(2.681)
Risultato netto	**12.920**	**10.977**	**1.943**

Si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2017	*31/12/2016*	*31/12/2015*
ROE netto	0,21	0,21	0,83
ROE lordo	0,45	0,56	1,55
ROI	0,04	0,04	0,06
ROS	0,02	0,02	0,03

L'indice R.O.E. è un indice di redditività del capitale proprio il quale mette a confronto il l'utile conseguito nell'esercizio con appunto il capitale proprio della società.
Il R.O.E. esprime il rendimento economico del capitale di rischio. Tale indice viene normalmente impiegato per mostrare in modo sintetico l'economicità complessiva della gestione nell'esercizio considerato.
La differenza tra R.O.E. netto e R.O.E. lordo si ha se il rapporto precedentemente esposto va a considerare o meno anche la voce delle imposte d'esercizio.
Il R.O.I. è un indice di bilancio che indica la redditività e l'efficienza economica della gestione caratteristica a prescindere dalle fonti utilizzate. Esso mette a confronto il risultato operativo con il totale degli investimenti effettuati dalla società.
Il R.O.S. rappresenta il risultato operativo medio per unità di ricavo. Tale rapporto esprime la redditività aziendale in relazione alla capacità remunerativa del flusso dei ricavi. Esso raffronta il risultato operativo aziendale con le vendite totali.

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	68.737	84.067	(15.330)
Immobilizzazioni materiali nette	205.525	207.439	(1.914)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	81.887	81.887	
Capitale immobilizzato	**356.149**	**373.393**	**(17.244)**
Rimanenze di magazzino	6.261	7.383	(1.122)
Crediti verso Clienti	62.311	52.450	9.861
Altri crediti	17.330	35.438	(18.108)
Ratei e risconti attivi	11.110	11.581	(471)
Attività d'esercizio a breve termine	**97.012**	**106.852**	**(9.840)**
Debiti verso fornitori	228.651	230.545	(1.894)
Acconti	11.857	4.970	6.887
Debiti tributari e previdenziali	28.588	26.866	1.722
Altri debiti	47.695	47.753	(58)
Ratei e risconti passivi	18.596	21.530	(2.934)
Passività d'esercizio a breve termine	**335.387**	**331.664**	**3.723**
Capitale d'esercizio netto	**(238.375)**	**(224.812)**	**(13.563)**
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	56.262	48.072	8.190
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			
Altre passività a medio e lungo termine	241.595	241.595	
Passività a medio lungo termine	**297.857**	**289.667**	**8.190**

Capitale investito	**(180.083)**	**(141.086)**	**(38.997)**
Patrimonio netto	(75.242)	(62.321)	(12.921)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine			
Posizione finanziaria netta a breve termine	255.325	203.407	51.918
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	**180.083**	**141.086**	**38.997**

Si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2017	*31/12/2016*	*31/12/2015*
Margine primario di struttura	(280.907)	(311.072)	(244.009)
Quoziente primario di struttura	0,21	0,17	0,17
Margine secondario di struttura	16.950	(21.405)	38.982
Quoziente secondario di struttura	1,05	0,94	1,13

Il Margine primario di struttura è costituito dalla differenza tra il capitale proprio e le attività immobilizzate. Questo margine evidenzia la capacità dell'azienda di coprire gli investimenti durevoli con i mezzi propri. Il margine di struttura "permette di esaminare le modalità di finanziamento dell'attivo immobilizzato".
Un margine positivo sta ad indicare che il capitale proprio ha finanziato tutto l'attivo fisso, nonché una parte del capitale circolante.
Il Margine di struttura secondario è un margine simile al precedente, derivante dalla differenza tra il capitale proprio comprese le passività consolidate e le attività immobilizzate. Tale indice permette di valutare la capacità delle fonti durevoli, a lungo termine di finanziare le attività immobilizzate.
Il quoziente è dato semplicemente dal rapporto dei due fattori, a differenza della sottrazione.

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2017, era la seguente (in Euro):

	31/12/2017	**31/12/2016**	**Variazione**
Depositi bancari	150.914	118.287	32.627
Denaro e altri valori in cassa	104.411	85.120	19.291
Disponibilità liquide	**255.325**	**203.407**	**51.918**
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Debiti finanziari a breve termine			
Posizione finanziaria netta a breve termine	**255.325**	**203.407**	**51.918**
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine			
Posizione finanziaria netta	**255.325**	**203.407**	**51.918**

S riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2017	*31/12/2016*	*31/12/2015*
Liquidità primaria	1,03	0,91	1,08
Liquidità secondaria	1,05	0,94	1,11
Indebitamento	4,96	5,75	7,57

Tasso di copertura degli immobilizzi	0,37	0,30	0,31

L'indice di liquidità primaria è pari a 1,03. L'indice di liquidità primario mette a confronto le liquidità immediate con i debiti a breve periodo e mostra la capacità dell'azienda si far fronte a questi ultimi in modo celere.

$$\text{Indice di liquidità primario} = \frac{\text{Liquidità immediate}}{\text{Passivo a breve termine}}$$

$$\text{Indice di liquidità secondario} = \frac{\text{(Liquidità immediate + Liquidità differite)}}{\text{Passivo a breve termine}}$$

$$\text{Indice di indebitamento} = \frac{\text{Capitale Totale}}{\text{Capitale proprio}}$$

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Personale
Nel corso dell'esercizio non si sono verificate morti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola, e non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola.
Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 sono stati occupati mediamente n. 10 camerieri.

Ambiente
Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente e non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	
Impianti e macchinari	16.065
Attrezzature industriali e commerciali	2.647
Altri beni	23.982

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 2 numero 1 si dà atto che non è stata svolta attività ai fini della ricerca e sviluppo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

Nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti rapporti con la Società ARCOBALENO s.n.c. a prezzi di mercato.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

San Pietro di Feletto, lì 09/04/2018

Presidente del Consiglio di amministrazione
Alberto Stocco
f.to Alberto Stocco

IL SOTTOSCRITTO MERLO DR. LORENZO (PROFESSIONISTA INCARICATO) AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 2-QUINQUIES DELLA LEGGE 340/2000, DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO E' CONFORME ALL'ORIGINALE DEPOSITATO PRESSO LA SOCIETA' .

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di commercio di Treviso/Belluno autor. con provv. Prot. N. 18132 del 07. 09.1973 del Ministero delle Finanze – Dip. delle Entrate – Ufficio delle Entrate di Treviso.

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di TREVISO - BELLUNO

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

INFORMAZIONI SOCIETARIE

TINO S.R.L.

JCJ273

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	SAN POLO DI PIAVE (TV) VIA GERON 2/1 CAP 31020 FRAZIONE: RAI
Indirizzo PEC	tino_srl@itapec.eu
Numero REA	TV - 329532
Codice fiscale	04180490262
Forma giuridica	societa' a responsabilita' limitata con unico socio

Indice

1 Allegati 3

1 Allegati

Bilancio

Atto

712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO
Data chiusura esercizio 31/12/2017
TINO S.R.L.

Sommario

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA

TINO SRL UNIPERSONALE

Bilancio di esercizio al 31-12-2017

Dati anagrafici	
Sede in	31020 SAN POLO DI PIAVE (TV) VIA GERON 2/1
Codice Fiscale	04180490262
Numero Rea	TV 329532
P.I.	04180490262
Capitale Sociale Euro	50000.00 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (SR)
Settore di attività prevalente (ATECO)	CATERING PER EVENTI, BANQUETING (562100)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	28.488	8.112
II - Immobilizzazioni materiali	269.158	312.297
III - Immobilizzazioni finanziarie	25.148	31.283
Totale immobilizzazioni (B)	322.794	351.692
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	26.915	25.408
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	150.620	259.983
esigibili oltre l'esercizio successivo	52.249	109.326
Totale crediti	202.869	369.309
IV - Disponibilità liquide	337.186	110.796
Totale attivo circolante (C)	566.970	505.513
D) Ratei e risconti	1.067	5.172
Totale attivo	890.831	862.377
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	50.000	50.000
IV - Riserva legale	681	576
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(2.393)	(4.384)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.271	2.096
Totale patrimonio netto	49.559	48.288
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	70.398	61.129
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	617.387	604.310
esigibili oltre l'esercizio successivo	124.000	131.000
Totale debiti	741.387	735.310
E) Ratei e risconti	29.487	17.650
Totale passivo	890.831	862.377

Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.575.086	2.334.481
5) altri ricavi e proventi		
altri	19.617	4.818
Totale altri ricavi e proventi	19.617	4.818
Totale valore della produzione	2.594.703	2.339.299
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.041.616	909.639
7) per servizi	347.197	257.559
8) per godimento di beni di terzi	288.989	189.961
9) per il personale		
a) salari e stipendi	508.488	459.184
b) oneri sociali	139.319	150.157
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	33.143	31.110
c) trattamento di fine rapporto	33.063	29.496
d) trattamento di quiescenza e simili	80	1.614
Totale costi per il personale	680.950	640.451
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	81.325	91.800
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.079	6.075
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	80.246	85.725
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	633	1.240
Totale ammortamenti e svalutazioni	81.958	93.040
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(1.507)	(1.065)
14) oneri diversi di gestione	114.966	208.785
Totale costi della produzione	2.554.169	2.298.370
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	40.534	40.929
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	19	59
Totale proventi diversi dai precedenti	19	59
Totale altri proventi finanziari	19	59
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	9.485	12.132
Totale interessi e altri oneri finanziari	9.485	12.132
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(9.466)	(12.073)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	31.068	28.856
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	29.797	26.760
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	29.797	26.760
21) Utile (perdita) dell'esercizio	1.271	2.096

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 1.270,87.

Attività svolte

La vostra Società, come ben sapete, svolge la propria attività nel settore della gestione di servizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, anche al domicilio di chi lo riceve (servizio catering e di banqueting), verso imprese, enti pubblici e privati; nonché la conduzione di esercizi pubblici sia in proprio che per conto terzi.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Non vi sono fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2017 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.
I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce “Riserva da arrotondamento Euro” compresa tra le poste di Patrimonio Netto.ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c.
La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Criteri di valutazione
(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c. e principio contabile OIC 12)

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.
L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.
In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).
La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Deroghe

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.
Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione.

Crediti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo.

Debiti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto i debiti sono esposti al valore nominale.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.
Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Rimanenze magazzino

Materie prime, ausiliarie e prodotti finiti sono iscritti al minore tra il costo di acquisto o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, applicando il

- costo medio ponderato;

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.
Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;

Riconoscimento ricavi

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
28.488	8.112	20.376

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	-	3.286	-	4.826	8.112
Valore di bilancio	-	3.286	-	4.826	8.112
Variazioni nell'esercizio					
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	(1.079)	578	(17.500)	(3.455)	(21.456)
Ammortamento dell'esercizio	1.079	-	-	-	1.079
Totale variazioni	-	(578)	17.500	3.455	20.376
Valore di fine esercizio					
Costo	-	2.708	18.000	8.281	28.989
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	-	500	-	500
Valore di bilancio	-	2.708	17.500	8.281	28.488

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
269.158	312.297	(43.139)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	-	36.591	285.539	523.827	845.957
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	9.951	245.977	277.732	533.660

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di bilancio	-	26.640	39.562	246.095	312.297
Variazioni nell'esercizio					
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	(80.246)	3.118	9.993	30.027	(37.108)
Ammortamento dell'esercizio	80.246	-	-	-	80.246
Totale variazioni	-	(3.118)	(9.993)	(30.027)	(43.139)
Valore di fine esercizio					
Costo	-	36.591	302.644	537.643	876.878
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	13.069	273.075	321.575	607.719
Valore di bilancio	-	23.522	29.569	216.068	269.158

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
25.148	31.283	(6.135)

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	31.283	(6.135)	25.148	25.148
Totale crediti immobilizzati	31.283	(6.135)	25.148	25.148

Si riferiscono a depositi cauzionali.

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	31/12/2016	Acquisizioni	Rivalutazioni	Riclassifiche	Cessioni	Svalutazioni	31/12/2017
Imprese controllate							
Imprese collegate							
Imprese controllanti							
Imprese sottoposte al controllo delle controllanti							
Altri	31.283					6.135	25.148
Arrotondamento							
Totale	**31.283**					**6.135**	**25.148**

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2017 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	25.148	25.148
Totale	25.148	25.148

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Crediti verso altri	25.148

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Altri crediti	25.148
Totale	25.148

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
26.915	25.408	1.507

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	25.408	1.507	26.915
Totale rimanenze	25.408	1.507	26.915

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
202.869	369.309	(166.440)

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	237.575	(107.161)	130.414	130.414	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	21.446	(4.347)	17.099	10.703	6.396
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	110.288	(54.932)	55.356	9.503	45.853
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	369.309	(166.440)	202.869	150.620	52.249

I crediti sono valutati al valore di presumibile realizzo.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2017 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	130.414	130.414
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	17.099	17.099
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	55.356	55.356
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	202.869	202.869

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2016	1.240	1.240	1.240
Utilizzo nell'esercizio	1.240	1.240	1.240
Accantonamento esercizio	633	633	633
Saldo al 31/12/2017	**633**	**633**	**633**

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
337.186	110.796	226.390

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	94.438	239.732	334.170
Denaro e altri valori in cassa	16.358	(13.341)	3.017
Totale disponibilità liquide	110.796	226.390	337.186

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.067	5.172	(4.105)

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.
Non sussistono, al 31/12/2017, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	5.172	(4.105)	1.067
Totale ratei e risconti attivi	5.172	(4.105)	1.067

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-*bis*, C.c.)

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
49.559	48.288	1.271

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni		
Capitale	50.000	-		50.000
Riserva legale	576	105		681
Utili (perdite) portati a nuovo	(4.384)	1.991		(2.393)
Utile (perdita) dell'esercizio	2.096	(825)	1.271	1.271
Totale patrimonio netto	48.288	1.271	1.271	49.559

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-*bis*, C.c.)

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	50.000	B
Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	A,B,C,D
Riserve di rivalutazione	-	A,B
Riserva legale	681	A,B
Riserve statutarie	-	A,B,C,D
Altre riserve		
Riserva straordinaria	-	A,B,C,D
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	-	A,B,C,D
Riserva azioni o quote della società controllante	-	A,B,C,D
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	-	A,B,C,D
Versamenti in conto aumento di capitale	-	A,B,C,D
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	A,B,C,D
Versamenti in conto capitale	-	A,B,C,D
Versamenti a copertura perdite	-	A,B,C,D
Riserva da riduzione capitale sociale	-	A,B,C,D
Riserva avanzo di fusione	-	A,B,C,D
Riserva per utili su cambi non realizzati	-	A,B,C,D

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Riserva da conguaglio utili in corso	-	A,B,C,D
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	A,B,C,D
Utili portati a nuovo	(2.393)	A,B,C,D
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	A,B,C,D
Totale	48.288	

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Possibilità di utilizzazioni
A,B,C,D
A,B,C,D
A,B,C,D
A,B,C,D
A,B,C,D
A,B,C,D
A,B,C,D
A,B,C,D
A,B,C,D
A,B,C,D
A,B,C,D
A,B,C,D

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	50.000	403	(7.675)	3.465	46.193
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni		173	3.291	(1.369)	2.095
Altre variazioni					
- Incrementi					
- Decrementi					
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio precedente				2.096	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	50.000	576	(4.384)	2.096	48.288
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					

- altre destinazioni		105	1.991	(825)	1.271
Altre variazioni					
- Incrementi					
- Decrementi					
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente				1.271	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	50.000	681	(2.393)	1.271	49.559

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
70.398	61.129	9.269

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	61.129
Variazioni nell'esercizio	
Utilizzo nell'esercizio	(9.269)
Totale variazioni	9.269
Valore di fine esercizio	70.398

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2017 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
741.387	735.310	6.077

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	28.615	(24.248)	4.367	4.367	-
Debiti verso fornitori	338.772	89.130	427.902	427.902	-
Debiti tributari	222.203	(22.034)	200.169	100.169	100.000
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	70.387	(25.679)	44.708	20.708	24.000
Altri debiti	75.332	(11.091)	64.241	64.241	-
Totale debiti	735.310	6.077	741.387	617.387	124.000

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al costo ammortizzato al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento.

I debiti sono iscritti al valore nominale.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate.
Tra la voce debiti tributari sono iscritti debiti per imposta IRES; pari a Euro 19.410, al lordo degli acconti versati nel corso dell'esercizio e sono iscritti debiti per imposta IRAP pari a Euro 10.387, al lordo degli acconti versati nel corso dell'esercizio.

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2017 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	4.367	4.367
Debiti verso fornitori	427.902	427.902
Debiti tributari	200.169	200.169
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	44.708	44.708
Altri debiti	64.241	64.241
Debiti	741.387	741.387

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I seguenti debiti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):
{ }.

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	4.367	4.367
Debiti verso fornitori	427.902	427.902
Debiti tributari	200.169	200.169
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	44.708	44.708
Altri debiti	64.241	64.241
Totale debiti	741.387	741.387

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
29.487	17.650	11.837

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	17.650	11.837	29.487
Totale ratei e risconti passivi	17.650	11.837	29.487

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.
Non sussistono, al 31/12/2017, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
2.594.703	2.339.299	255.404

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	2.575.086	2.334.481	240.605
Variazioni rimanenze prodotti			
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	19.617	4.818	14.799
Totale	**2.594.703**	**2.339.299**	**255.404**

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Rivavi da attività caratteristica	2.575.086
Totale	2.575.086

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	2.575.086
Totale	2.575.086

La società non ha iscritti ricavi di entità o incidenza eccezionale.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
2.554.169	2.298.370	255.799

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	1.041.616	909.639	131.977
Servizi	347.197	257.559	89.638
Godimento di beni di terzi	288.989	189.961	99.028
Salari e stipendi	508.488	459.184	49.304
Oneri sociali	139.319	150.157	(10.838)
Trattamento di fine rapporto	33.063	29.496	3.567
Trattamento quiescenza e simili	80	1.614	(1.534)
Altri costi del personale			
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	1.079	6.075	(4.996)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	80.246	85.725	(5.479)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante	633	1.240	(607)
Variazione rimanenze materie prime	(1.507)	(1.065)	(442)
Accantonamento per rischi			
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	114.966	208.785	(93.819)
Totale	**2.554.169**	**2.298.370**	**255.799**

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Oneri diversi di gestione

La società non ha iscritti costi di entità o incidenza eccezionale pari

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
(9.466)	(12.073)	2.607

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Da partecipazione			

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	19	59	(40)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(9.485)	(12.132)	2.647
Utili (perdite) su cambi			
Totale	**(9.466)**	**(12.073)**	**2.607**

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	9.485
Totale	9.485

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi bancari					9.485	9.485
Interessi fornitori						
Interessi medio credito						
Sconti o oneri finanziari						
Interessi su finanziamenti						
Ammortamento disaggio di emissione obbligazioni						
Altri oneri su operazioni finanziarie						
Accantonamento al fondo rischi su cambi						
Arrotondamento						
Totale					**9.485**	**9.485**

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi su titoli						
Interessi bancari e postali					19	19
Interessi su finanziamenti						
Interessi su crediti commerciali						
Altri proventi						

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Arrotondamento						
Totale					**19**	**19**

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
29.797	26.760	3.037

Imposte	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
Imposte correnti:	29.797	26.760	3.037
IRES	19.410	15.949	3.461
IRAP	10.387	10.811	(424)
Imposte sostitutive			
Imposte relative a esercizi precedenti			
Imposte differite (anticipate)			
IRES			
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
Totale	**29.797**	**26.760**	**3.037**

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

L'organico medio aziendale, in merito ai dipendenti a tempo indeterminato è di 43 unità in linea con l'anno precedente.

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

	Amministratori
Compensi	21.685

Non vi sono tali figure.

Compensi al revisore legale o società di revisione

La figura non è presente.

Categorie di azioni emesse dalla società

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati

(Rif. art. 2427-*bis*, primo comma, n. 1, C.c.)

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2017	Euro	1.270.87
5% a riserva legale	Euro	63,55
a copertura perdite pregresse	Euro	1.207,32

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa e Rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

L'Amministratore Unico
f.to Ernesto Vettorello

” Il sottoscritto CECCONATO NICOLA ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.**”**

Dichiarazione di conformità del bilancio

IL SOTTOSCRITTO NICOLA CECCONATO ISCRITTO ALL'ALBO DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E ESPERTI CONTABILI DI TREVISO AL N. A0488 QUALE INCARICATO DELLA SOCIETA', AI SENSI DELL'ART. 31, COMMA 2-QUINQUIES DELLA L.340/2000, DICHIARA CHE IL DOCUMENTO INFORMATICO IN FORMATO XBRL CONTENENTE LO STATO PATRIMONIALE, IL CONTO ECONOMICO, LA NOTA INTEGRATIVA SONO CONFORMI AI CORRISPONDENTI DOCUMENTI ORIGINALI DEPOSITATI PRESSO LA SOCIETA'.
DATA, 11/05/2018

Imposta di bollo assolta in modo virtuale. TV: aut. AGEDRVEN n. 0021061 del 28.04.2016

TINO SRL UNIPERSONALE

Reg. Imp. 04180490262
Rea.329532

TINO SRL UNIPERSONALE

Sede in VIA GERON 2/1 - 31020 SAN POLO DI PIAVE (TV) Capitale sociale Euro 50.000,00 i.v.

Verbale assemblea ordinaria

L'anno 2018 il giorno 11 del mese dimaggio alle ore 18.00, presso la sede della Società in VIA GERON 2/1 - SAN POLO DI PIAVE si è tenuta l'assemblea generale ordinaria convocata dalla società TINO SRL UNIPERSONALE per discutere e deliberare sul seguente

ordine del giorno

1. Bilancio dell'esercizio sociale chiuso il 31/12/2017: deliberazioni inerenti e conseguenti.
2. Varie ed eventuali.

Nel luogo e all'ora indicata risultano fisicamente presenti i signori:

Ernesto Vettorello	Amministratore Unico

nonché i Signori Soci rappresentanti per delega quote costituenti l'intero capitale sociale.

Le presenze dei partecipanti risultano anche dal foglio sottoscritto da tutti i partecipanti. Il foglio presenze sarà conservato agli atti della società.

A sensi di Statuto assume la presidenza il Sig. Ernesto Vettorello, Amministratore Unico.

I presenti chiamano a fungere da segretario la sig.ra Modolo Lucina.

Costituito così l'ufficio di presidenza, il Presidente fa constatare che l'assemblea convocata deve ritenersi valida essendo presenti l'Amministratore Unico e l'unico Socio.

Si passa quindi allo svolgimento dell'ordine del giorno.

Il Presidente chiede se qualcuno intende dichiararsi non informato sugli argomenti all'ordine del giorno.

Ottenuto il consenso alla trattazione dell'argomento, il Presidente dichiara la seduta atta a deliberare.

Il Presidente chiede ai partecipanti la comunicazione dell'esistenza di situazioni impeditive del diritto di voto e nessuno interviene.

Con riferimento al primo punto all'ordine del giorno, il Presidente distribuisce ai presenti copia di:
- bozza di Bilancio relativo all'esercizio chiuso il 31/12/2017

Apertasi la discussione, sui vari quesiti proposti, risponde il Presidente fornendo i chiarimenti richiesti. Dopo ampia discussione, il Presidente mette ai voti l'argomento al primo punto all'ordine del giorno.

Dopo prova e controprova, l'assemblea all'unanimità dei presenti:

Imposta di bollo assolta in modo virtuale. TV: aut. AGEDRVEN n. 0021061 del 28.04.2016

TINO SRL UNIPERSONALE

delibera

- di approvare il Bilancio dell'esercizio sociale chiuso il 31/12/2017, che evidenzia un risultato positivo di Euro 1.270,87;

- di approvare la proposta dell'Amministratore Unico circa la destinazione del risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2017	**Euro**	**1.270,87**
5% a riserva legale	Euro	63,55
A copertura perdite pregresse	Euro	1.207,32

- di conferire ampia delega all'Amministratore Unico, per tutti gli adempimenti di legge connessi.

Dopo di che null'altro essendovi a deliberare, e nessun altro chiedendo la parola, la seduta è tolta alle ore 19,00, previa lettura e unanime approvazione del presente verbale.

Il Segretario
f.to Modolo Lucina

Il Presidente
f.to Ernesto Vettorello

IL SOTTOSCRITTO NICOLA CECCONATO ISCRITTO ALL'ALBO DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E ESPERTI CONTABILI DI TREVISO AL N. A0488 AI SENSI DELL'ART.31 COMMA 2-QUINQUIES DELLA LEGGE 340/2000, DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO E' CONFORME ALL'ORIGINALE DEPOSITATO PRESSO LA SOCIETA'.
DATA, 11/05/2018.
" Il sottoscritto CECCONATO NICOLA ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società."