

VEGA - PARCO SCIENTIFICO TECNOLOGICO DI VENEZIA SCARL
in concordato preventivo
(soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Comune di Venezia)

Capitale sociale euro 2.966.579,00 i.v.
Sede legale in Venezia - Marghera via della Libertà 12
n.ro iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia e c.f.: 02718360270

BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2019
RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Soci,

l'esercizio chiude con un risultato negativo di € 307.174. L'esercizio precedente riportava un risultato negativo di € 732.433

La presente relazione sulla gestione, redatta in conformità al disposto dell'art. 2428 del Codice Civile, correda il bilancio d'esercizio.

Ai sensi di quanto disposto dall'art.2364, comma 2 del Codice Civile, ed in conformità con le previsioni statutarie, ci si è avvalsi del maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del Bilancio in quanto è apparso opportuno attendere lo sviluppo delle procedure di liquidazione incentrate sulle vendita dei beni aziendali ai fini della corretta determinazione del loro valore commerciale.

1. Attività svolta e fatti salienti dell'esercizio 2019

1.1 Attività compiuta ai fini del perseguimento degli obiettivi del piano concordatario

Nel corso del 2019 sono proseguite le attività finalizzate al perseguimento degli obiettivi del piano di dismissioni in linea con il piano concordatario e le attività di gestione del compendio.

VEGA S.C.A.R.L. ha regolarmente operato curando la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, la gestione amministrativa del contratto di insediamento e di servizio, la promozione di nuovi insediamenti, la cura del verde, della viabilità e dei parcheggi del complesso, per quanto di competenza, e la manutenzione e regolare messa a disposizione delle reti necessarie all'erogazione di acqua, luce, gas, energia elettrica.

Parallelamente, per quanto riguarda le attività di dismissione, la società ha continuato a
Bilancio al 31 dicembre 2019

supportare il Liquidatore Giudiziale nella gestione della procedura di vendita, che si è conclusa con la cessione dell'immobile denominato Torre Hammon e dell'edificio Antares.

Infatti a seguito del bando di vendita degli immobili di VEGA pubblicato dagli Organi della Procedura in data 5 dicembre 2018, e successivamente rettificato e aggiornato, in data 14 maggio 2019 sono stati aggiudicati i Lotti 5 e 6 "Antares" e "Torre Hammon" e che, in esecuzione del verbale di aggiudicazione, gli immobili stessi sono stati venduti agli aggiudicatari con rogito del notaio Briguglio il 26 luglio 2019.

L'azione di promozione e di attrazione di nuove attività insediate si è rivelata particolarmente efficace, con effetti positivi sul valore della produzione che su base annua risulta incrementato in modo importante, come più avanti specificato.

Sono state gestite complessivamente 25 richieste di insediamento/ampliamenti per un totale di circa 3.900 mq di superficie commerciale.

Le stesse, in corso d'anno, hanno prodotto la sottoscrizione di 10 nuovi contratti di concessione servizi per l'occupazione di circa 2.040 mq di spazi ad uso ufficio, con un apporto in termini di fatturato di € 267.116.

Per quanto riguarda i rapporti contrattuali con le Università, è stato prorogato fino al 31 dicembre 2019 il contratto di concessione di spazi e di servizi relativo ai laboratori di nanotecnologie tra VEGA e i quattro Atenei veneti (Università Ca' Foscari di Venezia, Università IUAV di Venezia, Università di Padova, Università di Verona).

Attualmente la società è impegnata con le Università per la ricerca di un accordo per la stipula di un nuovo contratto.

Con l'Università Ca' Foscari, inoltre, si è inoltre trattato per l'insediamento in ulteriori due laboratori siti a piano terra dell'Edificio Porta dell'Innovazione per un totale di circa 180 mq di superficie commerciale.

Per quanto riguarda l'Incubatore, a seguito dell'attività di verifica della Camera di Commercio di Venezia, al 31 dicembre 2019 l'Incubatore di VEGA ha mantenuto la qualifica di Incubatore Certificato riconosciuto dal Ministero per lo Sviluppo Economico con l'ingresso nel corso dell'anno di n. 5 nuove start-up innovative iscritte con tale qualifica nel Registro Speciale della Camera di Commercio.

In data 25 giugno 2019, inoltre, sono stati sottoscritti due contratti con Fondazione Ca' Foscari che hanno dato avvio all'operatività del Protocollo di Intesa siglato il 18 dicembre 2018, al fine di rafforzare la struttura di VEGA nelle attività di formazione, tutorship e mentorship delle start up innovative oltre che di ricerca e trasferimento tecnologico. I medesimi contratti sono stati sottoscritti il 19 novembre 2019 anche dall'Università IUAV di Venezia con le stesse finalità.

In sintesi, la percentuale degli spazi affittati, inclusi posti auto, box e magazzini al 31 dicembre 2019 si attesta attorno al 94% della superficie commerciale affittabile

Nei limiti del budget approvato, sono stati svolti alcuni interventi di manutenzione straordinaria necessari per garantire la funzionalità e fruibilità degli edifici, e soprattutto per mantenere un accettabile livello di qualità dei servizi rivolti agli utenti.

L'insieme degli impianti tecnologici del complesso VEGA, nonostante la costante manutenzione ordinaria e straordinaria, a causa della vetustà necessita sempre più spesso di interventi di sostituzione radicale o di rifacimento, che comunque vengono attentamente ponderati ed eseguiti unicamente all'interno delle risorse disponibili a budget.

Infine con riferimento all'immobile denominato Bar Breda, con atto notarile del 5 dicembre 2019 VEGA Scarl, il liquidatore giudiziale e Comune di Venezia hanno definito la rinuncia

onerosa al diritto di superficie in virtù del quale il manufatto era stato trasferito, il trasferimento di tutti i diritti già spettanti a VEGA sul fabbricato a favore del Comune di Venezia, e il versamento di un rimborso forfettario da parte dell'Ente di Euro 90.000.

Si sono succeduti, senza esiti concreti, gli incontri con gli Uffici dell'Amministrazione aventi a tema la ridefinizione degli standard urbanistici; in assenza di accordo non è possibile la cessione o l'asservimento al Comune di Venezia di quelli di stretta pertinenza.

Prosegue l'applicazione dell'accordo con il Supercondominio Venice Gateway per il rimborso forfettario degli oneri di gestione.

Durante l'esercizio non sono maturate le decisioni dell'Amministrazione Comunale relative ai seguenti temi, tuttora all'esame dell'Ente stesso:

- presa in carico, previa rideterminazione, da parte del Comune, delle opere di urbanizzazione relative al compendio denominato VEGA 2;
- approvazione di una variante dell'art. 31 delle NTA "Variante per il piano regolatore Generale per Porto Marghera" recante la disciplina delle destinazioni d'uso ammesse in zona D5 - Parco-Scientifico Tecnologico, che include espressamente tra le funzioni ammesse le destinazioni previste al punto 5.2 dell'ATO 6 "Porto Marghera: terziarie, produttive, commerciali, ricettive, residenze speciali, per servizi urbani" senza alcuna limitazione di tipologia, da ritenersi pienamente compatibile con il PAT. Nel corso del 2019 la società ha ulteriormente richiesto all'Amministrazione, in accordo con il Liquidatore, di considerare la predetta istanza quale proposta ai sensi dell'avviso pubblico "per la presentazione di idee, proposte e progetti utili alla formazione del Piano degli Interventi (art. 18, comma 2, L.R. 11/2004)"
- esito delle istanze per la regolarizzazione e ridefinizione delle urbanizzazioni delle aree relative al VEGA 1 e di regolarizzazione dei rapporti patrimoniali tra la società e il socio che esercita la direzione ed il coordinamento. La proposta permette di riallocare gli standard urbanistici primari e secondari e di procedere alla cessione/asservimento delle aree come previsto dall'originaria convenzione urbanistica. Pur nelle more degli atti definitivi, prosegue il riconoscimento da parte del Supercondominio Venice Gateway di un concorso parziale alle spese sostenute, sulla base della nuova ipotesi di frazionamento.

Informativa sulla gestione dell'area Information Technology

Nessuna variazione e fatto rilevante. L'attività prosegue perseguendo ogni forma possibile di contenimento dei costi.

Informativa sulla gestione dell'incubatore

Nel corso del 2019 la società è riuscita a confermare i requisiti di Incubatore Certificato.

Il Modello Organizzativo-Gestionale e Il Codice Etico

La Società nel corso del 2019 ha provveduto agli obblighi di pubblicazione previsti dalla normativa sulla trasparenza D. Lgs n. 33/2013 (<http://www.vegapark.ve.it/it/modello-231>) ed ha mantenuto l'aggiornamento del modello 231.

Privacy –

Vega PST Scarl ha proceduto, in conformità alle disposizioni al Regolamento Europeo, a mantenere inalterato lo standard di sicurezza per il trattamento dei dati personali, patrimoniali, sensibili o comunque dei dati identificativi che potrebbero causare danno alla società stessa, anche di immagine, in caso di indebita diffusione.

I risultati dell'esercizio 2019

Il bilancio di Vega Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Scarl relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, che sottoponiamo alla Vostra approvazione, rileva una perdita di esercizio di € 307.174. Il conto economico dell'esercizio si riassume nei seguenti dati di sintesi:

Conto Economico	Esercizio 2019	Esercizio 2018
	migliaia di euro	migliaia di euro
A valore della produzione	2.315	1.923

B costi della produzione	2.601	2.651
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-286	-728
C- proventi e (oneri) finanziari	-16	-4
D- rettifiche di valore di attività finanziarie		
Risultato prima delle imposte	-302	-732
Imposte sul reddito di esercizio	5	
Perdita dell'esercizio	-307	-732

Nell'esercizio è stata registrata la vendita di 3 immobili contabilizzati fra le rimanenze: Torre Hammon e l'edificio Antares in seguito alla procedura competitiva di vendita pubblicata dal Liquidatore Giudiziale del giorno 14 maggio 2019; il Bar Breda in seguito ad accordi con il Comune di Venezia. Le vendite indicate hanno permesso la realizzazione di plusvalenze per 33 mila euro.

Al di là della plusvalenza indicata, nel 2019 si è registrato un netto miglioramento della differenza fra ricavi e costi della produzione (-286 mila euro rispetto a -728) e un corrispondente incremento del risultato netto. Questo nonostante nel conto economico del 2019 gravi l'adeguamento di costi per IMU derivanti dall'abbandono del contenzioso con il Comune di Venezia e sostanzialmente grazie ad un incremento dei ricavi derivanti sostanzialmente dall'incremento degli spazi in concessione e dalla riduzione di alcuni costi operativi (anche attraverso contratti di distacchi del personale presso altre aziende appartenenti al gruppo Città di Venezia).

Attività di Direzione e Coordinamento

La Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Comunale di Venezia, il quale è oggi proprietario del 64,72% del capitale sociale (direttamente per il 2,84% e indirettamente tramite le controllate La Immobiliare Venezia srl, Veritas spa e Venis spa per il 61,88%).

Segnaliamo che nell'esercizio non si sono avuti rapporti economici, patrimoniale e contrattuali con il soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento, salvo per quanto riguarda l'imposta comunale sugli immobili e la tassa sui rifiuti.

Le informazioni economico-patrimoniali del Comune di Venezia sono reperibili sul sito dell'Ente che esercita la direzione e il coordinamento: www.comune.venezia.it e nelle altre informazioni della nota integrativa.

Rapporti con i Soci e società sottoposte al controllo della controllante

Non vi sono annotazioni particolari riguardanti i rapporti con i Soci nella gestione caratteristica di VEGA.

I rapporti economici con alcune società controllate dal Comune di Venezia sono, che si sostanziano nella prestazione di servizi, sono elencati nella nota integrativa.

Rapporti con società partecipate

Si riportano di seguito alcune annotazioni riguardanti i rapporti con le società partecipate:

- CVR in liquidazione: è proseguita l'attività di liquidazione, poi conclusa ad inizio 2019. Non si rilevano fatti significativi da segnalare.
- Expo Venice SpA: la società si trova in stato di fallimento. La procedura è ancora in corso.

Informazioni sui principali rischi e incertezze

Per quel che concerne l'analisi e la descrizione dei principali rischi e incertezze si ritiene che essi siano fronteggiabili nell'ambito degli accantonamenti effettuati.

Di seguito si segnalano gli eventuali rischi ed incertezze:

Rischio di credito: è rappresentato dall'esposizione della Società a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti; si sottolinea, comunque, che negli anni precedenti la perdita su crediti è rientrata nei limiti degli accantonamenti effettuati.

Va comunque rilevato che la situazione economica conseguente allo scoppio dell'epidemia da fattore patogeno denominato COVID -19, avrà quasi sicuramente un effetto sulla capacità di pagamento dei canoni delle aziende insediate. Un rallentamento degli incassi infatti è stato già registrato nel corso dei primi mesi del 2020. Non ci sono però al momento elementi per stabilire se tale rallentamento rientrerà nei prossimi mesi o se si tradurrà in parte in perdite sui crediti. Molto dipenderà ovviamente dall'evoluzione dell'epidemia stessa e dall'evoluzione della crisi.

Rischio tassi di interesse e di cambio: la procedura di concordato preventivo ha sospeso tutti gli affidamenti bancari in essere, pertanto attualmente la società non utilizza ulteriori

risorse finanziarie esterne sotto forma di debito verso il sistema bancario e impiega la liquidità disponibile nell'ambito della propria attività produttiva e gestionale. La Società, non operando con l'estero e non utilizzando valute al di fuori dell'euro, non è soggetta a eventuali rischi di cambio.

Rischi di natura finanziaria: La Società non ha effettuato operazioni speculative. La Società non ha sottoscritto contratti di derivati.

Rischio derivante dall'andamento del mercato: riferimento deve essere fatto a quanto già esposto nella presente relazione e nel Piano di concordato.

Rischi da cause legali: il principale rischio legale a cui era soggetta la società, connesso con il contenzioso con il Comune di Venezia per la diversa modalità di interpretazione del calcolo dell'imposta comunale sugli immobili, si è risolta come detta nel corso dell'esercizio con l'abbandono della causa e il non ricorso alla Cassazione. Il conto economico dell'esercizio riflette l'adeguamento dei costi da sostenere per IMU, sanzioni e interessi in base alla nuova impostazione a seguito della conclusione del contenzioso.

Ambiente e Personale

In ossequio a quanto disposto dall'art. 2428 c. 2 C.C., si precisa che la Società svolge la propria attività nel pieno rispetto delle disposizioni in materia di ambiente e di igiene sul posto di lavoro.

A tutto il 31 dicembre 2019 il personale dipendente risulta composto da 5 unità (erano 5 al 31 dicembre 2018), con le mansioni specificate sotto:

- 1 (Impiegato) dedicati alla attività di amministrazione e controllo;
- 3 (Impiegati) dedicati all'attività immobiliare (di cui una unità parzialmente distaccata presso altra società controllata dal Comune di Venezia;
- 1 (Impiegato) dedicato alle attività ICT.

Altre informazioni richieste dall'art. 2428 C.C.

Ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Marghera Venezia e non esistono sedi secondarie. Si precisa che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) del Codice Civile, la Società non possiede né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti. Non risultano acquistate o vendute nel corso dell'esercizio 2019, anche per interposta società fiduciaria o persona, azioni o quote di società controllanti o che comunque partecipano alla Società.

Altri indicatori di risultato

Si allegano alla presente relazione lo stato patrimoniale riclassificato (Allegato “A”) e il conto economico riclassificato (Allegato “B”).

Evoluzione prevedibile della gestione

La società proseguirà nella attività di gestione e conservazione del patrimonio aziendale, nel rispetto di quanto previsto dal piano di concordato.

Gli uffici della Società saranno impegnati a garantire il mantenimento di uno standard di qualità buono di servizio a tutti gli insediati, anche provvedendo ad attività di straordinaria manutenzione tralasciate negli anni scorsi per carenza di risorse.

La situazione di emergenza sanitaria che il Paese ha vissuto e sta ancora gestendo ha inevitabilmente influenzato anche le attività di VEGA Scarl. Alcuni utenti hanno richiesto la risoluzione anticipata del contratto; altri, dopo il periodo sperimentale di smart working forzato, hanno pensato di continuare ad utilizzare questa modalità, chiedendo una riduzione degli spazi a disposizione. Parallelamente sono pervenute, tuttavia, alla società alcune nuove richieste di insediamento, molto concrete. E’ impossibile, alla data di emissione del presente documento, prevedere l’effetto economico della pandemia sui conti della società. Le informazioni ad oggi disponibili evidenziano un sostanziale pareggio tra nuovi insediamenti ed uscite.

Gli uffici continueranno a svolgere tutte le attività di supporto per gli organi della procedura, soprattutto quelle attività necessarie e propedeutiche alla procedura di vendita del patrimonio immobiliare.

La gestione ordinaria sarà svolta con la consueta attenzione al contenimento dei costi di struttura, con particolare riferimento a quelli del personale, per il quale sono previsti parziali distacchi verso altre società del gruppo Comune di Venezia.

La gestione societaria, pertanto, proseguirà secondo le linee tracciate dal piano di concordato, in attesa degli effetti delle attività poste in essere dagli organi della procedura ed in coerenza con il piano economico finanziario per il triennio 2020 – 2022.

Ad integrazione della presente informativa sull’evoluzione prevedibile della gestione si rimanda espressamente a quanto evidenziato nel paragrafo relativo alla continuità aziendale della nota integrativa.

Considerazioni conclusive e proposte del Consiglio di Amministrazione
--

Signori Soci,

Vi invitiamo ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, che presenta una perdita di Euro 307.174.

Per effetto della perdita conseguita nell'esercizio 2019, il patrimonio netto di iniziali € 1.416.930 risulta diminuito ed ammonta al € 1.109.756 alle fine del 2019.

Marghera (VE), 15 giugno 2020

L'Amministratore Unico

Cav. Roberto Ferrara

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società