

**VEGA S.C.AR.L.****Bilancio di esercizio al 31/12/2019**

| <b>Dati Anagrafici</b>   |   |
|--|---|
| <b>Sede in</b>   | MARGHERA  |
| <b>Codice Fiscale</b>  | 02718360270                                       |
| <b>Numero Rea</b>  | VENEZIA 235756                                    |
| <b>P.I.</b>  | 02718360270                                       |
| <b>Capitale Sociale Euro</b>   | 2.966.579,00 i.v.                                 |
| <b>Forma Giuridica</b>   | SOCIETA' CONSORTILE A<br>RESPONSABILITA' LIMITATA |
| <b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>  | 722000  |
| <b>Società in liquidazione</b>   | si  |
| <b>Società con Socio Unico</b>   | no  |
| <b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>                      | no  |
| <b>Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento</b> | COMUNE DI VENEZIA                                 |
| <b>Appartenenza a un gruppo</b>  | no  |
| <b>Denominazione della società capogruppo</b>  |   |
| <b>Paese della capogruppo</b>  |   |
| <b>Numero di iscrizione all'albo delle cooperative</b>   |   |

## Bilancio al 31/12/2019

### STATO PATRIMONIALE

| ATTIVO   | 31/12/2019        | 31/12/2018        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>          |                   |                   |
| Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)         | 0                 | 0                 |
| <b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>   |                   |                   |
| I - Immobilizzazioni immateriali                                   |                   |                   |
| 7) Altre   | 961.555           | 1.116.404         |
| Totale immobilizzazioni immateriali                                | 961.555           | 1.116.404         |
| II - Immobilizzazioni materiali                                    |                   |                   |
| 2) Impianti e macchinario  | 386.538           | 473.988           |
| 3) Attrezzature industriali e commerciali                          | 3.308             | 5.802             |
| 4) Altri beni  | 874               | 5.544             |
| Totale immobilizzazioni materiali                                  | 390.720           | 485.334           |
| III - Immobilizzazioni finanziarie                                 |                   |                   |
| 2) Crediti   |                   |                   |
| d-bis) Verso altri   |                   |                   |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo                             | 2.811             | 2.811             |
| Totale crediti verso altri   | 2.811             | 2.811             |
| Totale Crediti   | 2.811             | 2.811             |
| Totale immobilizzazioni finanziarie (III)                          | 2.811             | 2.811             |
| <b>Totale immobilizzazioni (B)</b>                                 | <b>1.355.086</b>  | <b>1.604.549</b>  |
| <b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>  |                   |                   |
| I) Rimanenze   |                   |                   |
| 4) Prodotti finiti e merci   | 15.396.782        | 16.836.194        |
| Totale rimanenze   | 15.396.782        | 16.836.194        |
| II) Crediti  |                   |                   |
| 1) Verso clienti   |                   |                   |
| Esigibili entro l'esercizio successivo                             | 672.278           | 897.494           |
| Totale crediti verso clienti                                       | 672.278           | 897.494           |
| 5-bis) Crediti tributari   |                   |                   |
| Esigibili entro l'esercizio successivo                             | 73.207            | 1.321             |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo                             | 30.878            | 30.878            |
| Totale crediti tributari   | 104.085           | 32.199            |
| 5-quater) Verso altri  |                   |                   |
| Esigibili entro l'esercizio successivo                             | 14.400            | 53.366            |
| Totale crediti verso altri   | 14.400            | 53.366            |
| Totale crediti   | 790.763           | 983.059           |
| III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni  |                   |                   |
| Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | 0                 | 0                 |
| IV - Disponibilità liquide   |                   |                   |
| 1) Depositi bancari e postali                                      | 1.056.394         | 306.896           |
| 3) Danaro e valori in cassa  | 1.939             | 1.708             |
| Totale disponibilità liquide                                       | 1.058.333         | 308.604           |
| <b>Totale attivo circolante (C)</b>                                | <b>17.245.878</b> | <b>18.127.857</b> |

|                            |                   |                   |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>D) RATEI E RISCONTI</b> | <b>14.390</b>     | <b>9.865</b>      |
| <b>TOTALE ATTIVO</b>       | <b>18.615.354</b> | <b>19.742.271</b> |

**STATO PATRIMONIALE**

| <b>PASSIVO</b>   | <b>31/12/2019</b> | <b>31/12/2018</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>A) PATRIMONIO NETTO</b>   |                   |                   |
| I - Capitale   | 2.966.579         | 2.966.579         |
| II - Riserva da soprapprezzo delle azioni                              | 0                 | 0                 |
| III - Riserve di rivalutazione   | 0                 | 0                 |
| IV - Riserva legale  | 0                 | 0                 |
| V - Riserve statutarie   | 0                 | 0                 |
| VI - Altre riserve, distintamente indicate                             |                   |                   |
| Varie altre riserve  | 0                 | -3                |
| Totale altre riserve   | 0                 | -3                |
| VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi | 0                 | 0                 |
| VIII - Utili (perdite) portati a nuovo                                 | -1.549.649        | -817.215          |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio                                    | -307.174          | -732.433          |
| Perdita ripianata nell'esercizio                                       | 0                 | 0                 |
| X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio                 | 0                 | 0                 |
| <b>Totale patrimonio netto</b>   | <b>1.109.756</b>  | <b>1.416.928</b>  |
| <b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>                                     |                   |                   |
| 4) Altri   | 614.656           | 1.102.133         |
| <b>Totale fondi per rischi e oneri (B)</b>                             | <b>614.656</b>    | <b>1.102.133</b>  |
| <b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>           | <b>114.201</b>    | <b>104.297</b>    |
| <b>D) DEBITI</b>   |                   |                   |
| 4) Debiti verso banche   |                   |                   |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo                                 | 7.994.067         | 7.993.374         |
| Totale debiti verso banche (4)   | 7.994.067         | 7.993.374         |
| 6) Acconti   |                   |                   |
| Esigibili entro l'esercizio successivo                                 | 82.649            | 1.320             |
| Totale acconti (6)   | 82.649            | 1.320             |
| 7) Debiti verso fornitori  |                   |                   |
| Esigibili entro l'esercizio successivo                                 | 1.049.467         | 2.603.671         |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo                                 | 4.435.797         | 3.998.102         |
| Totale debiti verso fornitori (7)                                      | 5.485.264         | 6.601.773         |
| 12) Debiti tributari   |                   |                   |
| Esigibili entro l'esercizio successivo                                 | 63.639            | 167.938           |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo                                 | 836.198           | 0                 |
| Totale debiti tributari (12)   | 899.837           | 167.938           |
| 13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale         |                   |                   |
| Esigibili entro l'esercizio successivo                                 | 11.912            | 17.604            |
| Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13) | 11.912            | 17.604            |
| 14) Altri debiti   |                   |                   |
| Esigibili entro l'esercizio successivo                                 | 98.950            | 191.278           |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo                                 | 2.109.657         | 2.059.093         |
| Totale altri debiti (14)   | 2.208.607         | 2.250.371         |
| <b>Totale debiti (D)</b>   | <b>16.682.336</b> | <b>17.032.380</b> |
| <b>E) RATEI E RISCONTI</b>   | <b>94.405</b>     | <b>86.533</b>     |

|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>TOTALE PASSIVO</b> | <b>18.615.354</b> | <b>19.742.271</b> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|

## CONTO ECONOMICO

|  | <b>31/12/2019</b> | <b>31/12/2018</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE:</b>   |                   |                   |
| 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni  | 3.666.400         | 1.917.539         |
| 2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti | -1.439.412        | -71.855           |
| 5) Altri ricavi e proventi   |                   |                   |
| Altri  | 88.412            | 77.089            |
| Totale altri ricavi e proventi   | 88.412            | 77.089            |
| <b>Totale valore della produzione</b>  | <b>2.315.400</b>  | <b>1.922.773</b>  |
| <b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE:</b>  |                   |                   |
| 6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci                                    | 1.477             | 4.171             |
| 7) Per servizi   | 1.499.673         | 1.529.431         |
| 8) Per godimento di beni di terzi  | 28.369            | 92.013            |
| 9) Per il personale:   |                   |                   |
| a) Salari e stipendi   | 152.421           | 195.351           |
| b) Oneri sociali   | 47.562            | 63.602            |
| c) Trattamento di fine rapporto  | 12.844            | 16.097            |
| e) Altri costi   | 0                 | 706               |
| Totale costi per il personale  | 212.827           | 275.756           |
| 10) Ammortamenti e svalutazioni:   |                   |                   |
| a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali                                       | 157.349           | 154.253           |
| b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali   | 97.010            | 119.659           |
| d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide                        | 89.099            | 66.155            |
| Totale ammortamenti e svalutazioni   | 343.458           | 340.067           |
| 12) Accantonamenti per rischi  | 147.974           | 171.451           |
| 14) Oneri diversi di gestione  | 366.930           | 238.256           |
| <b>Totale costi della produzione</b>   | <b>2.600.708</b>  | <b>2.651.145</b>  |
| <b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>                              | <b>-285.308</b>   | <b>-728.372</b>   |
| <b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:</b>   |                   |                   |
| 16) Altri proventi finanziari:   |                   |                   |
| d) Proventi diversi dai precedenti   |                   |                   |
| Altri  | 4.278             | 2.280             |
| Totale proventi diversi dai precedenti   | 4.278             | 2.280             |
| Totale altri proventi finanziari   | 4.278             | 2.280             |
| 17) Interessi e altri oneri finanziari   |                   |                   |
| Altri  | 20.743            | 6.341             |
| Totale interessi e altri oneri finanziari  | 20.743            | 6.341             |
| <b>Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)</b>                         | <b>-16.465</b>    | <b>-4.061</b>     |
| <b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:</b>                    |                   |                   |
| <b>Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)</b>           | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)</b>   | <b>-301.773</b>   | <b>-732.433</b>   |

|   |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|
| 20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate          |                 |                 |
| Imposte correnti  | 5.401           | 0               |
| Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | 5.401           | 0               |
| <b>21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>  | <b>-307.174</b> | <b>-732.433</b> |

| <b>RENDICONTO FINANZIARIO (FLUSSO REDDITUALE CON METODO INDIRECTO)</b>  |                           |                             |
|---|---------------------------|-----------------------------|
|   | <b>Esercizio Corrente</b> | <b>Esercizio Precedente</b> |
| <b>A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>  |                           |                             |
| Utile (perdita) dell'esercizio  | (307.174)                 | (732.433)                   |
| Imposte sul reddito   | 5.401                     | 0                           |
| Interessi passivi/(attivi)  | 16.465                    | 4.061                       |
| (Dividendi)   | 0                         | 0                           |
| (Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività   | 0                         | 0                           |
| 1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione                 | (285.308)                 | (728.372)                   |
| <i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>                           |                           |                             |
| Accantonamenti ai fondi   | 157.878                   | 171.451                     |
| Ammortamenti delle immobilizzazioni   | 254.359                   | 273.912                     |
| Svalutazioni per perdite durevoli di valore   | 0                         | 0                           |
| Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie | 0                         | 0                           |
| Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari  | 89.099                    | 66.155                      |
| <i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>                    | 501.336                   | 511.518                     |
| 2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto  | 216.028                   | (216.854)                   |
| <i>Variazioni del capitale circolante netto</i>   |                           |                             |
| Decremento/(Incremento) delle rimanenze   | 1.439.412                 | 71.855                      |
| Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti   | 136.117                   | 31.035                      |
| Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori  | (1.116.509)               | 167.322                     |
| Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi   | (4.525)                   | 43.870                      |
| Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi  | 7.872                     | 514                         |
| Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto   | 727.451                   | 66.628                      |
| <i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>  | 1.189.818                 | 381.224                     |
| 3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto  | 1.405.846                 | 164.370                     |
| <i>Altre rettifiche</i>   |                           |                             |
| Interessi incassati/(pagati)  | (16.465)                  | (4.061)                     |

|   |                  |                 |
|---|------------------|-----------------|
| (Imposte sul reddito pagate)  | 0                | 0               |
| Dividendi incassati   | 0                | 0               |
| (Utilizzo dei fondi)  | (635.451)        | (58.520)        |
| Altri incassi/(pagamenti)   | 0                | 0               |
| <b>Totale altre rettifiche</b>  | <b>(651.916)</b> | <b>(62.581)</b> |
| Flusso finanziario dell'attività operativa (A)                        | 753.930          | 101.789         |
| <b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>    |                  |                 |
| <i>Immobilizzazioni materiali</i>                                     |                  |                 |
| (Investimenti)  | (2.396)          | (410)           |
| Disinvestimenti   | 0                | 0               |
| <i>Immobilizzazioni immateriali</i>                                   |                  |                 |
| (Investimenti)  | (2.500)          | (207.879)       |
| Disinvestimenti   | 0                | 0               |
| <i>Immobilizzazioni finanziarie</i>                                   |                  |                 |
| (Investimenti)  | 0                | 0               |
| Disinvestimenti   | 0                | 0               |
| <i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>                         |                  |                 |
| (Investimenti)  | 0                | 0               |
| Disinvestimenti   | 0                | 0               |
| (Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide) | 0                | 0               |
| Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide       | 0                | 0               |
| Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)                   | (4.896)          | (208.289)       |
| <b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>  |                  |                 |
| <i>Mezzi di terzi</i>   |                  |                 |
| Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche                   | 0                | 0               |
| Accensione finanziamenti  | 693              | 1.545           |
| (Rimborso finanziamenti)  | 0                | 0               |
| <i>Mezzi propri</i>   |                  |                 |
| Aumento di capitale a pagamento                                       | 2                | 0               |
| (Rimborso di capitale)  | 0                | 0               |
| Cessione (Acquisto) di azioni proprie                                 | 0                | 0               |
| (Dividendi e acconti su dividendi pagati)                             | 0                | 0               |
| Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)                 | 695              | 1.545           |
| Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)       | 749.729          | (104.955)       |
| Effetto cambi sulle disponibilità liquide                             | 0                | 0               |
| Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio                       |                  |                 |
| Depositi bancari e postali  | 306.896          | 407.258         |
| Assegni   | 0                | 6.000           |
| Denaro e valori in cassa  | 1.708            | 301             |
| Totale disponibilità liquide a inizio esercizio                       | 308.604          | 413.559         |
| Di cui non liberamente utilizzabili                                   | 0                | 0               |
| Disponibilità liquide a fine esercizio                                |                  |                 |
| Depositi bancari e postali  | 1.056.394        | 306.896         |

---

|   |           |         |
|---|-----------|---------|
| Assegni                                       | 0         | 0       |
| Denaro e valori in cassa                      | 1.939     | 1.708   |
| Totale disponibilità liquide a fine esercizio | 1.058.333 | 308.604 |
| Di cui non liberamente utilizzabili           | 0         | 0       |

## Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2019

### PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2019 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

### PRINCIPI DI REDAZIONE

Al fine di redigere il bilancio con chiarezza e fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Sono stati altresì rispettati i seguenti postulati di bilancio di cui all'OIC 11 par. 15:

- a) prudenza;
- b) prospettiva della continuità aziendale;
- c) rappresentazione sostanziale;
- d) competenza;
- e) costanza nei criteri di valutazione;
- f) rilevanza;
- g) comparabilità.

### Prospettiva della continuità aziendale

In data 28 luglio 2014 il Tribunale di Venezia ha omologato la procedura di concordato preventivo in continuità, a conclusione dell'iter avviato in data 29 luglio 2013 con la presentazione del ricorso ex art. 161 sesto comma della L.F. preso atto della crisi strutturale, organizzativa e finanziaria che s'era manifestata in tutta la sua gravità nel corso del 2013 e che non appariva reversibile attraverso un'ordinaria gestione.

Sulla base delle stime che sono state effettuate per il piano di concordato, il valore dell'attivo, pur con l'adozione di criteri altamente prudenziali, è risultato ben superiore al passivo, anche comprendendo in quest'ultimo gli ingenti fondi stanziati a copertura delle spese di procedura, di quelle necessarie per addivenire alla vendita di alcuni immobili e a copertura di ogni possibile sopravvenienza. Il concordato

proposto ai creditori risulta quindi sostanzialmente dilatorio prevedendo la società in procedura di essere in grado di soddisfare integralmente il 100% dei debiti entro quattro anni dall'omologa, termine che non è stato rispettato causa le tempistiche occorse per la regolarizzazione urbanistica dei beni al fine di rendere i medesimi maggiormente appetibili ai possibili acquirenti. L'organo amministrativo della società, successivamente alla chiusura dell'esercizio, ha aggiornato il piano economico finanziario triennale aziendale, dal quale emerge che la continuità aziendale è sostanzialmente garantita e sostenuta da un piano di vendite al valore di perizia del CTU della procedura emessa nel 2016 e confermata nel mese di giugno 2019, con realizzo di plusvalenze. In particolare, per gli immobili non aggiudicati si è fatto riferimento alla perizia richiesta nel 2019 dal Liquidatore Giudiziale al Consulente Tecnico già incaricato delle precedenti stime dalla procedura di concordato, che ha confermato i valori di stima già indicati nell'aggiornamento di perizia dell'8 luglio 2016. Inoltre, limitatamente all'edificio Lybra 1 per il quale il prezzo indicato nell'ultimo bando di vendita pubblicato dalla procedura rappresentava qualche criticità, è stata commissionata sempre nel 2019 dalla società ad un esperto indipendente una perizia che sia utilizzando un criterio di comparazione che un criterio di capitalizzazione basato sulla redditività dell'immobile è giunto a determinare valori superiori a quelli di iscrizione a bilancio. Non si ritiene che nel corso dell'anno appena concluso si siano verificate modifiche al grado di manutenzione o variazioni connesse con l'appetibilità generale dell'area derivanti da decisioni del Comune di Venezia da far ritenere non più valide le perizie descritte. D'altronde sono aumentate le richieste di spazi in concessione da parte degli operatori economici della zona, segno appunto di un rinnovato interesse sull'intera area e al momento della redazione del bilancio non si ha ancora notizie di future pubblicazioni di nuovi bandi di vendita da parte della procedura. Va inoltre evidenziato che la crisi innescata dalla pandemia connessa con l'agente patogeno denominato COVID-19 nella prima parte del 2020, ha determinato un'incertezza tale nei mercati derivante soprattutto dalla mancanza di scambi, che fa ritenere che il valore di mercato di riferimento più opportuno sia quello determinato nel 2019 con le perizie citate.

Le assunzioni utilizzate per la redazione del piano sono state costruite utilizzando anche informazioni rilasciate dagli organi della procedura. Pertanto, le previsioni elaborate si ritengono compatibili con il futuro possibile della gestione sociale. Il piano è stato elaborato, inoltre, nella consapevolezza che alcune assunzioni potranno essere suscettibili di adeguamento ed aggiornamento sulla base delle risposte del mercato e delle decisioni che potranno essere assunte in futuro dall'Amministrazione Comunale. La società sulla base di tale piano prevede di continuare nell'attività operativa di gestione dei compendi immobiliari di proprietà e in concessione attraverso la concessione di spazi alle attività produttive e gestendo i servizi tecnologici e altri agli insediati.

Gli atti posti in essere dal Comune di Venezia che esercita l'attività di direzione e coordinamento, finalizzati a razionalizzare la gestione societaria e l'inserimento della società nel piano di razionalizzazione creato dal Comune di Venezia per creare sinergie tra le sue partecipate operative nel campo immobiliare e della gestione della residenza, permetteranno l'ulteriore contenimento dei costi di gestione e di aumentare i ricavi sfruttando le sinergie derivanti dall'appartenenza al Gruppo Città di Venezia consentendo il raggiungimento di un sostanziale pareggio dell'EBITDA. La realizzazione della nuova viabilità di accesso al Parco con la creazione dei nuovi svincoli valorizzerà inoltre ulteriormente gli immobili del complesso dalla cui cessione è previsto il realizzo di plusvalenze tali da rinforzare il patrimonio netto contabile della società. Prudenzialmente tali plusvalenze sono state assunte nell'ultimo anno del piano finanziario. Le eventuali

cessioni poste in essere dalla procedura prima di tale data consentiranno di anticipare l'iscrizione dei plusvalori e il soddisfacimento parziale dei creditori concordatari.

L'amministratore unico, confermando i presupposti e le assunzioni alla base della redazione del piano industriale e del piano concordatario, ha ritenuto appropriata l'adozione del principio della continuità aziendale nella formazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019.

Conseguentemente il bilancio è stato redatto sulla base dell'assunzione che le azioni intraprese e le attività programmate consentano il raggiungimento degli obiettivi previsti, generando altresì la legittimità e la recuperabilità dei valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale.

Pertanto la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito.

Il bilancio è redatto in unità di euro.

### **CASI ECCEZIONALI EX ART. 2423, QUINTO COMMA DEL CODICE CIVILE**

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

### **CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI**

Non si sono verificati cambiamenti di principi contabili nell'esercizio.

### **CORREZIONE DI ERRORI RILEVANTI**

Non sono emersi nell'esercizio errori rilevanti commessi in esercizi precedenti.

### **PROBLEMATICHE DI COMPARABILITÀ E ADATTAMENTO**

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

Ai fini della comparabilità dei saldi di bilancio, ai sensi dell'art. 2423 ter, quinto comma del Codice Civile, si è provveduto a riclassificare il saldo dell'esercizio precedente e relativo alla Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci dei Costi della produzione nella voce Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti del Valore della produzione.

Si è provveduto inoltre a riclassificare alcune voci di costo, come dettagliatamente descritto nel paragrafo relativo ai costi di produzione del conto economico.

### **CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI**

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

### **Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

Le opere su beni di terzi sono ammortizzate in base alla loro presunta durata di utilizzazione, comunque non superiore alla durata dei contratti di concessione degli immobili su cui sono state eseguite le opere.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.

L'iscrizione e la valorizzazione delle poste inserite nella categoria delle immobilizzazioni immateriali è stata operata con il consenso del Collegio Sindacale, ove ciò sia previsto dal Codice Civile.

### **Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento e dai contributi in conto impianti ricevuti in esercizi precedenti, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 49 a 53, sono stati capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile.

Per tali beni l'ammortamento è stato applicato in modo unitario sul nuovo valore contabile tenuto conto della residua vita utile.

Per le immobilizzazioni materiali costituite da un assieme di beni tra loro coordinati, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par.45 e 46, si è proceduto alla determinazione dei valori dei singoli cespiti ai fini di individuare la diversa durata della loro vita utile.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, sono stati ammortizzati, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce, e che sono costituiti da terreni, fabbricati non strumentali e opere d'arte.

Si rileva che in relazione a quanto previsto dal principio contabile OIC 16 non si procede dall'anno 2014 all'ammortamento degli immobili di proprietà della società in quanto riclassificati nell'attivo circolante tra le rimanenze essendo tutti destinati alla vendita secondo il piano di concordato omologato.

L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par.61.

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 par.70 sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

I cespiti obsoleti e quelli che non saranno più utilizzati o utilizzabili nel ciclo produttivo, sulla base dell'OIC 16 par.80 non sono stati ammortizzati e sono stati valutati al minor valore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.

Le immobilizzazioni in corso ricomprendono i beni materiali in corso di realizzazione. Tali costi rimangono iscritti in tale voce fino a quando non sia acquisita la titolarità del diritto o non sia completato il progetto. Al verificarsi di tali condizioni, i corrispondenti valori sono riclassificati nelle voci di competenza delle immobilizzazioni materiali.

Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

- attrezzature: 15%
- mobili ufficio: 12%
- impianti generici: 8%
- impianti specifici: 8%
- macchine elettroniche d'ufficio: 20%
- immobili: non effettuato secondo il principio contabile OIC 16 in quanto riclassificati tra l'attivo circolante.

## **Partecipazioni**

Le partecipazioni sono classificate nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della loro destinazione.

L'iscrizione iniziale è effettuata al costo di acquisto o di acquisizione, comprensivo dei costi accessori.

### ***Partecipazioni immobilizzate***

Le partecipazioni immobilizzate sono state valutate attribuendo a ciascuna partecipazione il costo specificamente sostenuto.

Ai sensi dell'art. 2426, punto 3 del codice civile, in presenza di perdite durevoli di valore, definite e determinate sulla base dell'OIC 21 par. da 31 a 41, si è proceduto alla rettifica del costo.

## **Rimanenze**

Le rimanenze, costituite dalle aree e dagli immobili di proprietà della società qui riclassificati in beni destinati alla vendita, sono stati valutati al minore tra il valore netto contabile e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato come risultante dall'ultimo aggiornamento di perizia che il Liquidatore Giudiziale della società ha commissionato nel 2019 al fine di aggiornare le valutazioni per la procedura di concordato preventivo in considerazione degli incrementi recentemente avvenuti nella redditività di alcuni immobili e di ulteriore perizia che la società ha richiesto ad un esperto indipendente sempre nel 2019. Si veda quanto detto in merito alle perizie sugli immobili nel paragrafo sul presupposto della continuità.

## **Crediti**

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base all'origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria, e sono iscritti al valore di presunto realizzo.

I crediti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei crediti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi).

Per il principio di rilevanza già richiamato, non sono stati aggiornati i crediti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse

di mercato.

Si è inoltre tenuto conto del 'fattore temporale' di cui all'art. 2426, comma 1 numero 8, operando l'attualizzazione dei crediti scadenti oltre i 12 mesi nel caso di differenza significativa tra tasso di interesse effettivo e tasso di mercato.

I crediti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore di presumibile realizzo.

I crediti, indipendentemente dall'applicazione o meno del costo ammortizzato, sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili, nonché del generico rischio relativo ai rimanenti crediti, basato su stime effettuate sulla base dell'esperienza passata, dell'andamento degli indici di anzianità dei crediti scaduti, della situazione economica generale, di settore e di rischio paese, nonché sui fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che hanno riflessi sui valori alla data del bilancio.

Nessun credito iscritto in questa voce è stato rilevato secondo il criterio del costo ammortizzato poiché, la Società non ha rilevato crediti con scadenza oltre i dodici mesi nel presente esercizio. I crediti sono rettificati dell'apposito fondo svalutazione determinato sulla stima del rischio di inesigibilità degli stessi e quindi esposti al presumibile valore di realizzo.

### ***Crediti tributari e attività per imposte anticipate***

La voce 'Crediti tributari' accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

La voce 'Imposte anticipate' accoglie le attività per imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili o al riporto a nuovo delle perdite fiscali, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Le attività per imposte anticipate connesse ad una perdita fiscale sono state rilevate in presenza di ragionevole certezza del loro futuro recupero, comprovata da una pianificazione fiscale per un ragionevole periodo di tempo che prevede redditi imponibili sufficienti per utilizzare le perdite riportabili e/o dalla presenza di differenze temporanee imponibili sufficienti ad assorbire le perdite riportabili.

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

### **Ratei e risconti**

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Alla fine dell'esercizio si è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se ricorresse il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità.

I ratei attivi, assimilabili ai crediti di esercizio, sono stati valutati al valore presumibile di realizzo, operando, nel caso in cui tale valore fosse risultato inferiore al valore contabile, una svalutazione in conto economico.

I ratei passivi, assimilabili ai debiti, sono stati valutati al valore nominale.

Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti,

operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

### **Fondi per rischi ed oneri**

I fondi per rischi e oneri ricomprendono, come richiesto dall'art. 2424 bis del C.C., costi e oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali alla data di chiusura dell'esercizio sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza

### **Fondi per imposte, anche differite**

Accoglie le passività per imposte probabili, derivanti da accertamenti non definitivi e contenziosi in corso, e le passività per imposte differite determinate in base alle differenze temporanee imponibili, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Il fondo per imposte differite accoglie, ai sensi dell'OIC 25 par. da 53 a 85, anche le imposte differite derivanti da operazioni straordinarie, rivalutazione di attività, riserve in sospensione d'imposta che non sono transitate dal conto economico ovvero dal patrimonio netto.

Con riferimento alle riserve in sospensione d'imposta che sarebbero oggetto di tassazione in caso di distribuzione ai soci, le imposte differite non sono state calcolate, in quanto, ai sensi dell'OIC 25 par.64, sussistono fondati motivi per ritenere che non saranno utilizzate con modalità tali da far sorgere presupposti di tassabilità.

### **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

### **Debiti**

I debiti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei debiti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi) Per il principio di rilevanza già richiamato, non sono stati attualizzati i debiti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato

Si è inoltre tenuto conto del 'fattore temporale' di cui all'art. 2426, comma 1 numero 8, operando l'attualizzazione dei debiti scadenti oltre i 12 mesi nel caso di differenza significativa tra tasso di interesse effettivo e tasso di mercato.

I debiti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore nominale.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto, e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

La società si è avvalsa della facoltà (OIC 19 par.90) di non applicare il criterio del costo ammortizzato e

dell'attualizzazione per i debiti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015, e pertanto tali criteri sono stati applicati esclusivamente ai debiti rilevati a partire dal 1° gennaio 2016. Tali debiti sono valutati al valore nominale.

### **Contributi in conto impianti**

I contributi in conto impianti incassati negli anni 1999/2007 sono stati contabilizzati a riduzione del costo storico dei beni cui si riferiscono. I contributi riscossi negli anni precedenti (1996 e 1997) erano stati invece iscritti, in relazione alla differente normativa allora vigente, per il 50% del loro importo, in una specifica voce di riserva del patrimonio netto ai sensi dell'art. 55 del D.P.R. 917/86. Il restante 50% fu portato in diretta diminuzione dei cespiti oggetto del contributo.

### **Costi e ricavi**

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

Con riferimento ai 'Ricavi delle vendite e delle prestazioni', si precisa che le rettifiche di ricavi, ai sensi dell'OIC 12 par. 50, sono portate a riduzione della voce ricavi, ad esclusione di quelle riferite a precedenti esercizi e derivanti da correzioni di errori o cambiamenti di principi contabili, rilevate, ai sensi dell'OIC 29, sul saldo d'apertura del patrimonio netto.

## **ALTRE INFORMAZIONI**

Sono stati osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, da principi internazionali di generale accettazione (IAS/IFRS e USGAAP), al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio.

## **INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE**

### **ATTIVO**

### **IMMOBILIZZAZIONI**

#### **Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 961.555 (€ 1.116.404 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

|  | <b>Altre<br/>immobilizzazio<br/>i immateriali</b> | <b>Totale<br/>immobilizzazio<br/>i immateriali</b> |
|--|---|--|
| <b>Valore di inizio esercizio</b>            |   |  |
| <b>Costo</b>                                 | 4.480.880   | 4.480.880  |
| <b>Ammortamenti (Fondo<br/>ammortamento)</b> | 3.364.476   | 3.364.476  |
| <b>Valore di bilancio</b>                    | 1.116.404   | 1.116.404  |

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>         |           |           |
| <b>Ammortamento dell'esercizio</b>       | 157.349   | 157.349   |
| <b>Altre variazioni</b>                  | 2.500     | 2.500     |
| <b>Totale variazioni</b>                 | -154.849  | -154.849  |
| <b>Valore di fine esercizio</b>          |           |           |
| <b>Costo</b>                             | 4.480.880 | 4.480.880 |
| <b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b> | 3.519.325 | 3.519.325 |
| <b>Valore di bilancio</b>                | 961.555   | 961.555   |

Le altre immobilizzazioni immateriali sono relative alle spese sostenute per l'insediamento di Marghera, Via della Libertà 12 - Porta dell'Innovazione, ottenuto in concessione dal Comune di Venezia. Trattandosi di investimento effettuato su beni di terzi, l'ammortamento è stato determinato in funzione della durata residua della concessione.

### Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 390.720 (€ 485.334 nel precedente esercizio).

|  | <b>Impianti e macchinario</b> | <b>Attrezzature industriali e commerciali</b> | <b>Altre immobilizzazioni materiali</b> | <b>Totale Immobilizzazioni materiali</b> |
|--|-------------------------------|---|---|--|
| <b>Valore di inizio esercizio</b>        |                               |   |   |  |
| <b>Costo</b>                             | 2.957.785                     | 4.043.663                                     | 1.590.055                               | 8.591.503                                |
| <b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b> | 2.483.797                     | 4.037.861                                     | 1.584.511                               | 8.106.169                                |
| <b>Valore di bilancio</b>                | 473.988                       | 5.802   | 5.544                                   | 485.334                                  |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>         |                               |   |   |  |
| <b>Incrementi per acquisizioni</b>       | 4.500                         | 0   | 0                                       | 4.500                                    |
| <b>Ammortamento dell'esercizio</b>       | 91.950                        | 2.604   | 2.456                                   | 97.010                                   |
| <b>Altre variazioni</b>                  | 0                             | 110   | -2.214                                  | -2.104                                   |
| <b>Totale variazioni</b>                 | -87.450                       | -2.494  | -4.670                                  | -94.614                                  |
| <b>Valore di fine esercizio</b>          |                               |   |   |  |
| <b>Costo</b>                             | 2.962.285                     | 4.043.663                                     | 1.590.055                               | 8.596.003                                |
| <b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b> | 2.575.747                     | 4.040.355                                     | 1.589.181                               | 8.205.283                                |
| <b>Valore di bilancio</b>                | 386.538                       | 3.308   | 874                                     | 390.720                                  |

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Gli impianti e macchinario fanno riferimento agli impianti generici e specifici pari a complessivi € 2.962.285 che si riducono al netto degli ammortamenti accumulati di € 2.575.747 , a residui € 386.538 .

Il valore netto contabile delle attrezzature è pari a € 3.308 mentre quello degli altri beni (mobili e macchine d'ufficio) è pari a € 874 .

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate in funzione dell'utilizzo, della destinazione e della durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione. Sono state applicate sul valore di costo dei singoli cespiti a netto dei contributi in c/impianti relativi.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali sono stati calcolati in base alle aliquote indicate nei criteri di valutazione.

## Immobilizzazioni finanziarie

### Partecipazioni, altri titoli e strumenti derivati finanziari attivi

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 0 (€ 0 nel precedente esercizio). La società non detiene partecipazioni che comportano una responsabilità illimitata, la posta contabile risulta così costituita:

- Verso altre imprese € 14.010 (Expo Venice SpA € 13.010 e Tag srl € 1.000)
- Fondo svalutazione partecipazione in altre imprese € -14.010

Gli altri titoli compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 0 (€ 0 nel precedente esercizio).

La società non detiene strumenti finanziari derivati attivi compresi nelle immobilizzazioni finanziarie che pertanto sono pari a € 0 (€ 0 nel precedente esercizio).

La società detiene alcune quote, percentualmente molto contenute, di partecipazione in consorzi e società consortili ritenute utili ai fini dello svolgimento della propria attività .

Il valore complessivo di tali partecipazioni è di € 0 , interamente svalutato stante la natura delle partecipazioni ed in ossequi ad un criterio di prudenza.

### Crediti immobilizzati

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 2.811 (€ 2.811 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

|  | Importo nominale iniziale | Fondo svalutazione iniziale | Valore netto iniziale | Accantonamenti al fondo svalutazione | Utilizzi del fondo svalutazione |
|--|---------------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| Verso altri esigibili oltre esercizio successivo | 2.811                     | 0                           | 2.811                 | 0                                    | 0                               |

|               |       |   |       |   |   |
|---------------|-------|---|-------|---|---|
| <b>Totale</b> | 2.811 | 0 | 2.811 | 0 | 0 |
|---------------|-------|---|-------|---|---|

|   | (Svalutazioni)/<br>Ripristini di<br>valore | Riclassificato<br>da/(a) altre<br>voci | Altri movimenti<br>incrementi/(de<br>crementi) | Importo<br>nominale finale | Fondo<br>svalutazione<br>finale | Valore netto<br>finale |
|---|--|--|--|----------------------------|---------------------------------|------------------------|
| Verso altri<br>esigibili oltre<br>esercizio<br>successivo | 0  | 0                                      | 0  | 2.811                      | 0                               | 2.811                  |
| <b>Totale</b>   | 0  | 0                                      | 0  | 2.811                      | 0                               | 2.811                  |

Qui di seguito sono rappresentati i movimenti di sintesi:

|  | Valore di inizio<br>esercizio | Variazioni<br>nell'esercizio | Valore di fine<br>esercizio | Quota<br>scadente entro<br>l'esercizio | Quota<br>scadente oltre<br>l'esercizio | Di cui durata<br>residua<br>superiore a 5<br>anni |
|--|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--|--|---|
| <b>Crediti<br/>immobilizzati<br/>verso altri</b> | 2.811                         | 0                            | 2.811                       | 0                                      | 2.811                                  | 0   |
| <b>Totale crediti<br/>immobilizzati</b>          | 2.811                         | 0                            | 2.811                       | 0                                      | 2.811                                  | 0   |

### Crediti immobilizzati - Ripartizione per area geografica

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

|               | Area geografica | Crediti<br>immobilizzati<br>verso altri | Totale Crediti<br>immobilizzati |
|---------------|-----------------|---|---------------------------------|
|               | ITALIA          | 2.811                                   | 2.811                           |
| <b>Totale</b> |                 | 2.811                                   | 2.811                           |

## ATTIVO CIRCOLANTE

### Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 15.396.782 (€ 16.836.194 nel precedente esercizio).

Sono contabilizzate in questa voce dell'attivo circolante le aree ed i fabbricati di proprietà della società destinati secondo il piano di concordato omologato dal Tribunale di Venezia alla vendita sino a concorrenza

di quanto necessario per soddisfare integralmente tutti i creditori esistenti alla data del 29 luglio 2013 e le spese di procedura.

La riduzione di valore rispetto all'esercizio precedente è la conseguenza della cessione di due immobili (Torre Hammon e Padiglione Antares) a seguito del bando di vendita pubblicato dalla procedura di concordato effettuate nel mese di luglio 2019 e la rinuncia a titolo oneroso e a favore del Comune di Venezia, del diritto di superficie sul terreno su cui è stato costruito il Bar Breda, effettuato nel mese di dicembre 2019. Dalla vendita del Padiglione Antares e Bar Breda si è realizzata una plusvalenza complessiva di € 32.589..

Nei precedenti esercizi le rimanenze sono state svalutate per l'importo di € 1.765.863 per adeguarle al presumibile valore di mercato.

Per gli altri immobili non aggiudicati e quindi ancora presenti fra le rimanenze, il presumibile valore di mercato è rappresentato dai valori delle perizie così come indicato nei principi di redazione della presente nota integrativa.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

|                                | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Prodotti finiti e merci</b> | 16.836.194                 | -1.439.412                | 15.396.782               |
| <b>Totale rimanenze</b>        | 16.836.194                 | -1.439.412                | 15.396.782               |

## Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 790.763 (€ 983.059 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

|                          | Esigibili entro l'esercizio successivo | Esigibili oltre l'esercizio | Valore nominale totale | (Fondi rischi/svalutazioni) | Valore netto |
|--------------------------|--|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------|
| <b>Verso clienti</b>     | 1.989.082                              | 0                           | 1.989.082              | 1.316.804                   | 672.278      |
| <b>Crediti tributari</b> | 73.207                                 | 30.878                      | 104.085                |                             | 104.085      |
| <b>Verso altri</b>       | 14.400                                 | 0                           | 14.400                 | 0                           | 14.400       |
| <b>Totale</b>            | 2.076.689                              | 30.878                      | 2.107.567              | 1.316.804                   | 790.763      |

Tutti i crediti sono in euro e non esistono crediti di durata superiore ai cinque anni.

I crediti verso clienti entro dodici mesi per fatture emesse ammontano a € 1.014.775 mentre i crediti verso clienti per fatture da emettere ammontano a € 974.307; il fondo svalutazione crediti è pari a € 1.316.803. Il fondo svalutazione crediti nel corso dell'esercizio ha registrato utilizzi per € 2.985 e nuovi accantonamenti per € 89.099.

I crediti tributari sono così composti:

entro 12 mesi:

- crediti verso Erario per ritenute subite € 1.661
- crediti verso Erario c/Iva € 72.962
- credito v/Erario per Ires € 245;

oltre 12 mesi:

- crediti verso Erario per Ires a rimborso (su Irap costo lavoro) € 30.878. Il credito è conseguente all'istanza di rimborso Ires per mancata deduzione dell'Irap relativa alle spese del personale dipendente ed assimilato ex art. 2 comma 1 quater D.L. 201/2011 presentata in data 26 febbraio 2013.

Crediti verso altri :

- Anticipi a fornitori € 14.400 (entro 12 mesi)

### Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

|  | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio | Quota scadente oltre l'esercizio | Di cui di durata residua superiore a 5 anni |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---|
| <b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b> | 897.494                    | -225.216                  | 672.278                  | 672.278                          | 0                                | 0   |
| <b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>     | 32.199                     | 71.886                    | 104.085                  | 73.207                           | 30.878                           | 0   |
| <b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>   | 53.366                     | -38.966                   | 14.400                   | 14.400                           | 0                                | 0   |
| <b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>        | 983.059                    | -192.296                  | 790.763                  | 759.885                          | 30.878                           | 0   |

### Crediti - Ripartizione per area geografica

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

|  | Totale  |         |
|--|---------|---------|
| <b>Area geografica</b>                                       |         | ITALIA  |
| <b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b> | 672.278 | 672.278 |
| <b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>     | 104.085 | 104.085 |
| <b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>   | 14.400  | 14.400  |
| <b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>        | 790.763 | 790.763 |

### Crediti - Operazioni con retrocessione a termine

Non si riportano crediti iscritti nell'attivo circolante derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6-ter del codice civile.

## Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 1.058.333 (€ 308.604 nel precedente esercizio).

L'aumento complessivo delle disponibilità liquide deriva dall'incasso su c/c del concordato dei corrispettivi della vendita di alcuni immobili.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

|                                       | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Depositi bancari e postali</b>     | 306.896                    | 749.498                   | 1.056.394                |
| <b>Denaro e altri valori in cassa</b> | 1.708                      | 231                       | 1.939                    |
| <b>Totale disponibilità liquide</b>   | 308.604                    | 749.729                   | 1.058.333                |

## RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a € 14.390 (€ 9.865 nel precedente esercizio).

Non sussistono, al 31 dicembre 2019, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

|                                       | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Ratei attivi</b>                   | 0                          | 2.250                     | 2.250                    |
| <b>Risconti attivi</b>                | 9.865                      | 2.275                     | 12.140                   |
| <b>Totale ratei e risconti attivi</b> | 9.865                      | 4.525                     | 14.390                   |

### Composizione dei ratei attivi:

|               | Descrizione                  | Importo |
|---------------|------------------------------|---------|
|               | Indennità risarcimento danno | 2.250   |
| <b>Totale</b> |                              | 2.250   |

### Composizione dei risconti attivi:

|               | Descrizione             | Importo |
|---------------|-------------------------|---------|
|               | Assicurazioni           | 9.307   |
|               | Altri costi per servizi | 2.833   |
| <b>Totale</b> |                         | 12.140  |

## INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

### PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

#### PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 1.109.756 (€ 1.416.928 nel precedente esercizio).

Il capitale sociale risulta attualmente così ripartito

| Soci                                      | Valore in Euro | %      |
|---|----------------|--------|
| Comune di Venezia                         | 84.399         | 2,85%  |
| La Immobiliare Veneziana                  | 1.650.414      | 55,63% |
| VI HOLDING Srl in liquidazione            | 503.783        | 16,98% |
| Veritas Spa                               | 226.533        | 7,64%  |
| Città Metropolitana -Provincia di Venezia | 130.459        | 4,40%  |
| C.C.I.A.A.                                | 103.846        | 3,50%  |
| Intesa San Paolo                          | 94.923         | 3,20%  |
| Apave Italia cpm Srl                      | 34.789         | 1,17%  |
| Sive Srl                                  | 20.019         | 0,67%  |
| Venis Spa                                 | 19.151         | 0,65%  |
| Sapio Srl                                 | 18.187         | 0,61%  |
| Canalgrande Srl                           | 17.849         | 0,60%  |
| Aethra Srl in liquidazione                | 9.391          | 0,32%  |
| Consorzio Venezia Nuova                   | 8.697          | 0,29%  |
| Nuova Pansac Spa in liquidazione          | 8.697          | 0,29%  |
| Piaggio & C. Spa                          | 6.958          | 0,23%  |

|                                     |                  |                |
|-------------------------------------|------------------|----------------|
| Banca Monte dei Paschi di Siena Spa | 4.348            | 0,15%          |
| Speed Line Srl                      | 3.479            | 0,12%          |
| Solvay Speciality Polymers Italy    | 3.253            | 0,11%          |
| Albany International Italia Spa     | 3.061            | 0,10%          |
| Sirma Spa in liquidazione           | 2.664            | 0,09%          |
| Neafidi società cooperativa         | 2.209            | 0,07%          |
| Zignago Vetro Spa                   | 3.048            | 0,10%          |
| Mac Est Sas I                       | 2.017            | 0,07%          |
| Ciba Vision Srl                     | 1.740            | 0,06%          |
| Elabora Srl                         | 870              | 0,03%          |
| C.N.A.                              | 870              | 0,03%          |
| Unione Provinciale Artigiani        | 870              | 0,03%          |
| IUAV                                | 54               | 0,00           |
| Nuova Marghera Srl                  | 1                | 0,00           |
| <b>Totale</b>                       | <b>2.966.579</b> | <b>100,00%</b> |

Il capitale sociale ammonta al 31 dicembre 2019 ad € 2.966.579.

Si ricorda che:

Il socio Vi Holding Srl in liquidazione, titolare di una quota di partecipazione di nominali € 503.783, ha comunicato in data 14 luglio 2014 l'intenzione di recedere dalla società in base all'art. 2497 quater C.C.

Il recesso è stato ritenuto da Vega privo di effetti in quanto carente dei necessari presupposti e conseguentemente inefficace.

Il socio Camera di Commercio di Venezia, titolare di una quota di nominali € 103.846 ha comunicato, a seguito della delibera n. 218/2014 della Giunta Camerale che ha ritenuto la partecipazione non più funzionale e strategica alle finalità istituzionali dell'ente camerale e preso atto della mancata alienazione mediante l'apposita procedura di evidenza pubblica, la cessazione della sua partecipazione a Vega ai sensi dell'art. 1 comma 569 della legge 27 dicembre 2013 n. 147 con effetto dal 1 gennaio 2015.

La comunicazione di cessazione è stata ritenuta da Vega priva di effetti in quanto la partecipazione non rientra tra quelle vietate previste dalla legge 24 dicembre 2007 n. 244.

Il socio Città Metropolitana di Venezia titolare di una quota di nominali € 130.459 ha a sua volta comunicato in data 16 gennaio 2015 la cessazione della sua partecipazione a Vega sempre ai sensi dell'art. 1 comma 569 della legge 27 dicembre 2013 n. 147.

Anche in tale caso la comunicazione di cessazione è stata ritenuta da Vega priva di effetti in quanto la partecipazione non rientra tra quelle vietate previste dalla legge 24 dicembre 2007 n. 244.

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto:

|  | Valore di inizio esercizio | Attribuzione di dividendi | Altre destinazioni | Incrementi |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------|------------|
| <b>Capitale</b>                        | 2.966.579                  | 0                         | 0                  | 0          |
| <b>Altre riserve</b>                   |                            |                           |                    |            |
| <b>Varie altre riserve</b>             | -3                         | 0                         | 0                  | 0          |
| <b>Totale altre riserve</b>            | -3                         | 0                         | 0                  | 0          |
| <b>Utili (perdite) portati a nuovo</b> | -817.215                   | 0                         | -732.434           | 0          |
| <b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>  | -732.433                   | 0                         | 732.433            | 0          |
| <b>Totale Patrimonio netto</b>         | 1.416.928                  | 0                         | -1                 | 0          |

|  | Decrementi | Riclassifiche | Risultato d'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--|------------|---------------|-----------------------|--------------------------|
| <b>Capitale</b>                        | 0          | 0             |                       | 2.966.579                |
| <b>Altre riserve</b>                   |            |               |                       |                          |
| <b>Varie altre riserve</b>             | 0          | 3             |                       | 0                        |
| <b>Totale altre riserve</b>            | 0          | 3             |                       | 0                        |
| <b>Utili (perdite) portati a nuovo</b> | 0          | 0             |                       | -1.549.649               |
| <b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>  | 0          | 0             | -307.174              | -307.174                 |
| <b>Totale Patrimonio netto</b>         | 0          | 3             | -307.174              | 1.109.756                |

Ai fini di una migliore intelligibilità delle variazioni del patrimonio netto qui di seguito vengono evidenziate le movimentazioni dell'esercizio precedente delle voci del patrimonio netto:

|  | Valore di inizio esercizio | Attribuzione di dividendi | Altre destinazioni | Incrementi |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------|------------|
| <b>Capitale</b>                        | 2.966.579                  | 0                         | 0                  | 0          |
| <b>Altre riserve</b>                   |                            |                           |                    |            |
| <b>Varie altre riserve</b>             | 0                          | 0                         | 0                  | 0          |
| <b>Totale altre riserve</b>            | 0                          | 0                         | 0                  | 0          |
| <b>Utili (perdite) portati a nuovo</b> | -817.215                   | 0                         | 0                  | 0          |
| <b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>  | 0                          | 0                         | 0                  | 0          |
| <b>Totale Patrimonio netto</b>         | 2.149.364                  | 0                         | 0                  | 0          |

|  | Decrementi | Riclassifiche | Risultato | Valore di fine |
|--|------------|---------------|-----------|----------------|
|  |            |               |           |                |

|                                 |   |    | d'esercizio | esercizio |
|---------------------------------|---|----|-------------|-----------|
| Capitale                        | 0 | 0  |             | 2.966.579 |
| Altre riserve                   |   |    |             |           |
| Varie altre riserve             | 0 | -3 |             | -3        |
| Totale altre riserve            | 0 | -3 |             | -3        |
| Utili (perdite) portati a nuovo | 0 | 0  |             | -817.215  |
| Utile (perdita) dell'esercizio  | 0 | 0  | -732.433    | -732.433  |
| Totale Patrimonio netto         | 0 | -3 | -732.433    | 1.416.928 |

### Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

|  | Importo   | Origine/natura | Possibilità di utilizzazione | Quota disponibile | Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite | Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni |
|--|-----------|----------------|------------------------------|-------------------|--|--|
| Capitale   | 2.966.579 | CAPITALE       | B                            | 2.966.579         | 0  | 0  |
| Altre riserve  |           |                |                              |                   |  |  |
| Totale   | 2.966.579 |                |                              | 2.966.579         | 0  | 0  |
| Quota non distribuibile  |           |                |                              | 2.966.579         |  |  |
| <b>Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro</b> |           |                |                              |                   |  |  |

### FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 614.656 (€ 1.102.133 nel precedente esercizio).

I fondi per rischi e oneri sono costituiti come di seguito indicato.

- Per tutela ambientale: € 300.000

La consistenza del fondo di € 300.000 è a fronte del rischio di possibili chiamate in causa dagli acquirenti delle aree cedute e non segnala variazioni rispetto al precedente esercizio.

- Per cause legali: € 90.000

Lo stanziamento originario di € 90.000 è ritenuto congruo a fronte dei contenziosi in corso ai quali la società è sottoposta. Non ci sono variazioni rispetto al precedente esercizio.

- Per sopravvenienze: € 224.656

Il fondo in esame accoglie gli accantonamenti originariamente effettuati a fronte di passività potenziali connesse con il contenzioso con il Comune di Venezia per la corretta quantificazione dell'IMU relativa agli immobili iscritti fra l'attivo patrimoniale in considerazione della componente pubblica della società e del valore di mercato degli immobili. Si segnala che, dopo aver perso in commissione tributaria di primo e secondo grado, la società ha rinunciato nel corso del 2019 a ricorrere in cassazione. Pertanto il fondo è stato ridefinito per accogliere i valori relativi alle sanzioni e interessi sul mancato versamento dell'imposta relativa agli anni 2014-2019, in quanto si ritiene che sussistano ancora incertezze sull'esatto loro ammontare. Il debito per imposta relativo ai medesimi anni è stato invece rilevato fra i debiti tributari, ritenendo certo il suo valore a seguito della ridefinizione della base imponibile conseguente all'accertamento con adesione relativo all'anno di imposta 2014 perfezionato nei primi mesi del 2020.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

|                                      | Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili | Fondo per imposte anche differite | Strumenti finanziari derivati passivi | Altri fondi | Totale fondi per rischi e oneri |
|--------------------------------------|---|-----------------------------------|---------------------------------------|-------------|---------------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b>    | 0   | 0                                 | 0                                     | 1.102.133   | 1.102.133                       |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>     |   |                                   |                                       |             |                                 |
| <b>Accantonamento nell'esercizio</b> | 0   | 0                                 | 0                                     | 147.975     | 147.975                         |
| <b>Altre variazioni</b>              | 0   | 0                                 | 0                                     | -635.452    | -635.452                        |
| <b>Totale variazioni</b>             | 0   | 0                                 | 0                                     | -487.477    | -487.477                        |
| <b>Valore di fine esercizio</b>      | 0   | 0                                 | 0                                     | 614.656     | 614.656                         |

## TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 114.201 (€ 104.297 nel precedente esercizio).

La posta 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 ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere agli stessi nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

|                                   | Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato |
|-----------------------------------|--|
| <b>Valore di inizio esercizio</b> | 104.297  |

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>     |         |
| <b>Accantonamento nell'esercizio</b> | 9.904   |
| <b>Totale variazioni</b>             | 9.904   |
| <b>Valore di fine esercizio</b>      | 114.201 |

## DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 16.682.336 (€ 17.032.380 nel precedente esercizio).

|   | Valore di inizio esercizio | Variazioni nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Debiti verso banche</b>                                  | 7.993.374                  | 693                       | 7.994.067                |
| <b>Acconti</b>  | 1.320                      | 81.329                    | 82.649                   |
| <b>Debiti verso fornitori</b>                               | 6.601.773                  | -1.116.509                | 5.485.264                |
| <b>Debiti tributari</b>                                     | 167.938                    | 731.899                   | 899.837                  |
| <b>Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale</b> | 17.604                     | -5.692                    | 11.912                   |
| <b>Altri debiti</b>   | 2.250.371                  | -41.764                   | 2.208.607                |
| <b>Totale</b>   | 17.032.380                 | -350.044                  | 16.682.336               |

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

### Debiti verso banche (oltre 12 mesi)

|                                       | 31.12.2019       | 31.12.2018       |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Intesa San Paolo (Cassa di Risparmio) | 2.223.064        | 2.222.965        |
| Banca Nazionale del Lavoro            | 462.882          | 462.882          |
| Cassa di Risparmio c/c ipotecario     | 1.587.095        | 1.587.095        |
| MPS (Banca Antonveneta)               | 1.959.207        | 1.959.207        |
| Centromarca Banca                     | 1.239.535        | 1.238.942        |
| AMCO Spa (S.G.A.)                     | 200.854          | 200.854          |
| Finanziamento Carive chirografario    | 321.429          | 321.429          |
| <b>Totale</b>                         | <b>7.994.067</b> | <b>7.993.374</b> |

Rappresenta il debito della società alla data di presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato verso istituti bancari per finanziamenti a breve per un ammontare complessivo di € 7.994.067. I debiti sono stati riclassificati tra quelli oltre 12 mesi secondo quanto previsto dal piano di concordato e la

ragionevole prospettiva di estinzione dei debiti stessi.

Rispetto il precedente esercizio la posta segnala un incremento di € 693 dovuta all'imputazione di spese bancarie.

Ai sensi dell'art. 55 della L.F. non sono stati conteggiati interessi sul debito avente natura chirografaria mentre per quello avente natura privilegiata sono stati applicati gli interessi legali iscritti tra i ratei passivi.

#### **Anticipi da clienti:**

La voce comprende gli importi pagati in termini di delegazione di pagamento da parte dell'Università Cà Foscari per i lavori di adeguamento della Porta dell'Innovazione.

#### **Debiti verso fornitori**

I debiti verso fornitori esistenti alla data di presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato sono stati riclassificati tra quelli oltre 12 mesi secondo quanto previsto dal piano di concordato.

Trattasi interamente di debiti nazionali

#### **Debiti tributari**

- Debiti per ritenute lavoro dipendente € 6.989
- Debiti per ritenute lavoro autonomo € 1.700
- Debiti vs Comune di Venezia per IMU € 887.407

La posta accoglie le passività per imposte certe e determinate.

Rispetto il precedente esercizio la posta segnala un aumento di € 728.158

#### **Debiti verso istituti previdenziali**

Sono relativi ai debiti verso istituti previdenziali per contributi dovuti a saldo 2019

- Inps € 9.110
- Inail € 836
- v/Quas € 1.491
- Fondo Est € 60
- Fondo Arti e Mestieri € 415

#### **Altri debiti**

Gli altri debiti ammontano complessivamente ad euro 2.208.608 di cui € 98.950 entro 12 mesi ed € 2.109.658 oltre 12 mesi.

La componente principale è costituita dal debito verso il Ministero dell'Ambiente e delle Infrastrutture conseguente all'atto di transazione sottoscritto che prevedeva il pagamento dell'importo, al lordo delle spese legali, di € 2.492.303 e a oggi il debito complessivo ammonta ad € 1.795.655

La posta altri debiti verso partner € 33.307 è relativa agli importi dovuti a fronte della loro quota di contributo per progetti finanziati dalla Regione Veneto riscossa anche per loro conto da Vega in qualità di capogruppo.

- Debiti vs. personale € 21.301
- Debiti diversi € 292
- Depositi cauzionali € 303.640
- Altri debiti € 44.049

#### **Debiti - Distinzione per scadenza**

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

|   | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio | Quota scadente oltre l'esercizio | Di cui di durata superiore a 5 anni |
|---|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Debiti verso banche</b>  | 7.993.374                  | 693                       | 7.994.067                | 0                                | 7.994.067                        | 0                                   |
| <b>Acconti</b>  | 1.320                      | 81.329                    | 82.649                   | 82.649                           | 0                                | 0                                   |
| <b>Debiti verso fornitori</b>                                     | 6.601.773                  | -1.116.509                | 5.485.264                | 1.049.467                        | 4.435.797                        | 0                                   |
| <b>Debiti tributari</b>   | 167.938                    | 731.899                   | 899.837                  | 63.639                           | 836.198                          | 0                                   |
| <b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b> | 17.604                     | -5.692                    | 11.912                   | 11.912                           | 0                                | 0                                   |
| <b>Altri debiti</b>   | 2.250.371                  | -41.764                   | 2.208.607                | 98.950                           | 2.109.657                        | 0                                   |
| <b>Totale debiti</b>  | 17.032.380                 | -350.044                  | 16.682.336               | 1.306.617                        | 15.375.719                       | 0                                   |

### Debiti - Ripartizione per area geografica

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

| Area geografica   | Totale     |            |
|---|------------|------------|
|   | ITALIA     |            |
| <b>Debiti verso banche</b>  | 7.994.067  | 7.994.067  |
| <b>Acconti</b>  | 82.649     | 82.649     |
| <b>Debiti verso fornitori</b>                                     | 5.485.264  | 5.485.264  |
| <b>Debiti tributari</b>   | 899.837    | 899.837    |
| <b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b> | 11.912     | 11.912     |
| <b>Altri debiti</b>   | 2.208.607  | 2.208.607  |
| <b>Debiti</b>   | 16.682.336 | 16.682.336 |

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

A garanzia del conto corrente ipotecario stipulato in data 29 Maggio 2012 con Cassa di Risparmio di Venezia è stata iscritta una ipoteca sul complesso immobiliare Auriga per il valore di € 3.000.000.

## RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 94.405 (€ 86.533 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

|  | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Ratei passivi</b>                   | 64.673                     | 13.265                    | 77.938                   |
| <b>Risconti passivi</b>                | 21.860                     | -5.393                    | 16.467                   |
| <b>Totale ratei e risconti passivi</b> | 86.533                     | 7.872                     | 94.405                   |

### Composizione dei ratei passivi:

|               | Descrizione                             | Importo |
|---------------|---|---------|
|               | Interessi legali su debiti privilegiati | 77.938  |
| <b>Totale</b> |   | 77.938  |

### Composizione dei risconti passivi:

|               | Descrizione                | Importo |
|---------------|----------------------------|---------|
|               | Canoni locazione e servizi | 16.467  |
| <b>Totale</b> |                            | 16.467  |

La voce di bilancio si compendia di ratei passivi per € 77.938 e di risconti passivi per € 16.467.

In particolare i ratei passivi sono relativi a costi di competenza economica dell'esercizio 2019 per i quali alla data di chiusura del bilancio non si era ancora manifestata la loro espressione numeraria.

## INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

### VALORE DELLA PRODUZIONE

#### Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per categoria di attività

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività.

La voce in oggetto raccoglie ricavi per prestazioni di servizi per € 2.226.988 e segnala un aumento di € 309.449 rispetto all'esercizio precedente

La voce cessione prodotti finiti per € 1.439.412 fa riferimento alla vendita di tre immobili nel corso dell'esercizio, di cui due a seguito di procedura pubblicata dal liquidatore giudiziale. Poichè si tratta della vendita di immobili il cui valore patrimoniale era iscritto fra le rimanenze, si registra una corrispondente variazione in diminuzione delle rimanenze di prodotti finiti.

|               | Categoria di attività             | Valore esercizio corrente |
|---------------|-----------------------------------|---------------------------|
|               | Ricavi per concessione di servizi | 2.226.988                 |
|               | Cessione prodotti finiti          | 1.439.412                 |
| <b>Totale</b> |                                   | 3.666.400                 |

### Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per area geografica:

|               | Area geografica | Valore esercizio corrente |
|---------------|-----------------|---------------------------|
|               | ITALIA          | 2.226.988                 |
|               | ITALIA          | 1.439.412                 |
| <b>Totale</b> |                 | 3.666.400                 |

### Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti

Come evidenziato nel paragrafo relativo i ricavi delle vendite e prestazioni, la riduzione delle rimanenze per € -1.439.412 è imputabile alla vendita di tre immobili nel corso dell'esercizio.

### Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi € 88.412 (€ 77.089 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita come da tabella seguente. In particolare, fra gli altri ricavi e proventi, si rilevano:

- Ricavi di personale distaccato € 14.869
- Indennità conseguite a titolo di risarcimento € 5.380
- Altri ricavi € 18.001

Complessivamente la voce in oggetto segnala un aumento di € 11.323 .

|  | Valore esercizio precedente | Variazione | Valore esercizio corrente |
|--|-----------------------------|------------|---------------------------|
| <b>Altri</b>                                 |                             |            |                           |
| <b>Plusvalenze di natura non finanziaria</b> | 0                           | 32.589     | 32.589                    |
| <b>Sopravvenienze e insussistenze attive</b> | 35.422                      | -17.853    | 17.569                    |
| <b>Altri ricavi e proventi</b>               | 41.667                      | -3.413     | 38.254                    |
| <b>Totale altri</b>                          | 77.089                      | 11.323     | 88.412                    |
| <b>Totale altri ricavi e proventi</b>        | 77.089                      | 11.323     | 88.412                    |

## COSTI DELLA PRODUZIONE

### Costi per materie prime, di consumo e di merci

La voce comprende: acquisto di cancelleria € 418, acquisti vari € 1.019 ed acquisto materiale per la sicurezza € 40 per un totale complessivo pari ad € 1.477 (anno precedente € 4.171)

### Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 1.499.673 (€ 1.529.431 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

|  | Valore esercizio precedente | Variazione     | Valore esercizio corrente |
|--|-----------------------------|----------------|---------------------------|
| Trasporti  | 0                           | 3.200          | 3.200                     |
| Lavorazioni esterne                                | 88.857                      | 1.634          | 90.491                    |
| Energia elettrica                                  | 460.444                     | 11.723         | 472.167                   |
| Gas  | 126.726                     | -6.288         | 120.438                   |
| Acqua  | 85.964                      | 3.354          | 89.318                    |
| Spese di manutenzione e riparazione                | 219.868                     | 167.307        | 387.175                   |
| Servizi e consulenze tecniche                      | 44.477                      | -8.795         | 35.682                    |
| Compensi agli amministratori                       | 58.796                      | -2.202         | 56.594                    |
| Prestazioni assimilate al lavoro dipendente        | 21.132                      | 5.019          | 26.151                    |
| Pubblicità   | 4.337                       | -4.308         | 29                        |
| Spese telefoniche                                  | 26.201                      | -860           | 25.341                    |
| Assicurazioni                                      | 30.417                      | 292            | 30.709                    |
| Spese di viaggio e trasferta                       | 514                         | 60             | 574                       |
| Spese di aggiornamento, formazione e addestramento | 260                         | -225           | 35                        |
| Altri  | 361.438                     | -199.669       | 161.769                   |
| <b>Totale</b>                                      | <b>1.529.431</b>            | <b>-29.758</b> | <b>1.499.673</b>          |

Rispetto al precedente esercizio i costi per servizi sono diminuiti di € -29.758 .

### Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 28.369 (€ 92.013 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

|                     | Valore esercizio precedente | Variazione     | Valore esercizio corrente |
|---------------------|-----------------------------|----------------|---------------------------|
| Affitti e locazioni | 92.013                      | -63.644        | 28.369                    |
| <b>Totale</b>       | <b>92.013</b>               | <b>-63.644</b> | <b>28.369</b>             |

Rispetto all'esercizio precedente si rileva una diminuzione di € -63.644 in quanto da gennaio 2019 il servizio di assistenza Voip è stato gestito con il personale interno di Vega.

## Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente, ivi compresi il costo delle ferie non godute e gli accantonamenti di legge e per contratti collettivi.

La posta si compendia come segue:

- Salari e stipendi € 152.421
- Oneri sociali € 47.562
- Trattamento di fine rapporto € 12.844

Per un totale complessivo di € 212.827 che segnala una diminuzione di € -62.929 rispetto al precedente esercizio.

## Ammortamento e svalutazioni

Per quanto riguarda gli ammortamenti, la voce in oggetto è composta come segue:

Ammortamento immobilizzazioni immateriali € 157.349

Ammortamento immobilizzazioni materiali € 97.010 così suddivisa:

- Ammortamento impianti e macchinari € 91.950
- Ammortamento attrezzature industriali e commerciali € 2.604
- Ammortamento altri beni € 2.456

## Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante:

L'importo di € 89.099 è pari all'accantonamento disposto per l'esercizio decorso e ritenuto congruo in relazione al rischio specifico su crediti. Nell'esercizio precedente l'accantonamento risultava di € 66.155.

## Accantonamento per rischi

La posta di € 147.974 è relativa all'adeguamento del fondo relativo alle sanzioni e interessi su mancato versamento dell'IMU, come più dettagliatamente descritto nel paragrafo relativo ai fondi rischi.

## Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 366.930 (€ 238.256 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

|   | Valore esercizio precedente | Variazione | Valore esercizio corrente |
|---|-----------------------------|------------|---------------------------|
| <b>Imposte di bollo</b>                       | 0                           | 493        | 493                       |
| <b>Imposta di registro</b>                    | 0                           | 1.006      | 1.006                     |
| <b>Diritti camerali</b>                       | 0                           | 237        | 237                       |
| <b>Perdite su crediti</b>                     | 0                           | 2.746      | 2.746                     |
| <b>Sopravvenienze e insussistenze passive</b> | 27                          | -19        | 8                         |
| <b>Altri oneri di gestione</b>                | 238.229                     | 124.211    | 362.440                   |
| <b>Totale</b>                                 | 238.256                     | 128.674    | 366.930                   |

La posta altri oneri di gestione di € 362.440 comprende: Imposte e tasse (IMU) per € 209.988, Tributi diversi € 2.700, accise Energia Elettrica € 623, Tassa annuale vidimazione libri sociali € 516, Tasse sui

rifiuti € 141.822, contributo Confindustria € 1.300, sanzioni e multe € 203 e costi vari indeducibili per € 5.288.

### Riclassificazione costi bilancio 2018

Si segnala che ai fini della comparabilità del bilancio 2019 con i dati di bilancio 2018, si è provveduto a riclassificare alcuni costi del precedente esercizio, come dettagliatamente evidenziato nella tabella che segue.

| Descrizione                 | importo | Bilancio 2018 approvato | riclassifica |
|-----------------------------|---------|-------------------------|--------------|
| Quote associative           | 1.300   | B7                      | B14          |
| Costi vari                  | 2.063   | B7                      | B6           |
| Contributi prev. Co.co.co   | 6.759   | B7                      | B9           |
| Spese postali               | 327     | B14                     | B7           |
| Cancelleria                 | 2.107   | B14                     | B6           |
| Sopravv. Passive            | 19.619  | B14                     | B7           |
| Commissioni, spese bancarie | 3.267   | C                       | B7           |

## PROVENTI E ONERI FINANZIARI

### Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari".

A seguito della ammissione alla procedura di concordato preventivo non vengono riconosciuti gli interessi sui debiti aventi natura chirografaria esistenti alla data del 29 luglio 2013 mentre sono stati conteggiati al saggio legale gli interessi in maturazione sui debiti di natura privilegiata.

|        | Interessi e altri oneri finanziari |
|--------|------------------------------------|
| Altri  | 20.743                             |
| Totale | 20.743                             |

### RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, non si segnalano ricavi di entità o incidenza eccezionali.

### COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, non si segnalano costi di entità o incidenza eccezionali.

## IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

Per il 2019, a differenza dei precedenti esercizi, sono stati imputati € 5.401 a titolo di Ires, in quanto si è determinato un imponibile fiscale a causa delle variazioni in aumento apportate al reddito d'impresa.

Per quanto riguarda invece l'Irap, si segnala che l'imposta teorica a carico dell'esercizio sarebbe pari a € 7.954 che la società non ha imputato a conto economico in quanto il decreto rilancio (DL 19/5/2020 n. 34) ha esentato le imprese dal versamento sia del saldo 2019 che dal primo acconto 2020 dell'Imposta Regionale sulle Attività Produttive, determinando quindi un corrispondente beneficio fiscale effettivo.

|               | Imposte correnti | Imposte relative a esercizi precedenti | Imposte differite | Imposte anticipate | Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale/trasparenza fiscale |
|---------------|------------------|--|-------------------|--------------------|--|
| <b>IRES</b>   | 5.401            | 0                                      | 0                 | 0                  |  |
| <b>Totale</b> | 5.401            | 0                                      | 0                 | 0                  | 0  |

Non sono state appostati crediti per imposte anticipate sulle perdite fiscali realizzate in quanto non si ritengono recuperabili con ragionevole certezza.

Non sono state iscritte imposte differite in quanto non si sono realizzati i presupposti per la loro registrazione.

|  | Esercizio corrente - Ammontare |
|--|--------------------------------|
| <b>Perdite fiscali:</b>  |                                |
| <b>dell'esercizio</b>  | -90.016                        |
| <b>di esercizi precedenti</b>  | 6.962.825                      |
| <b>Totale perdite fiscali</b>  | 6.872.809                      |
| <b>Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza</b> | 0                              |

### Riconciliazione tra l'onere fiscale di bilancio e l'onere teorico

Conformemente alle indicazioni fornite dall'OIC, il seguente prospetto consente la riconciliazione tra l'onere fiscale di bilancio e l'onere teorico, distintamente per l'Ires e per l'Irap:

| Descrizione   | IRES     | IRAP     |
|---|----------|----------|
| <b>Risultato prima delle imposte risultante da bilancio</b> | -301.773 |          |
| <b>Crediti d'imposta su fondi comuni d'investimento</b>     | 0        |          |
| <b>Risultato prima delle imposte</b>                        | -301.773 |          |
| <b>Valore della produzione al netto delle deduzioni</b>     |          | -285.308 |

|  |         |         |
|--|---------|---------|
| <b>Onere fiscale teorico (aliquota base)</b>                                   | -72.426 | -11.127 |
| <b>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi</b>                  | 0       | 0       |
| <b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi</b>                 | 227.128 | 237.073 |
| <b>Rigiro differenze temporanee deducibili esercizi precedenti</b>             | -33.384 | 0       |
| <b>Rigiro differenze temporanee tassabili esercizi precedenti</b>              | 0       | 0       |
| <b>Differenze permanenti che non si riverseranno negli esercizi successivi</b> | 220.547 | 252.178 |
| <b>Imponibile fiscale</b>  | 112.518 | 203.943 |
| <b>Utilizzo perdite fiscali pregresse</b>                                      | 90.015  |         |
| <b>Imponibile fiscale dopo utilizzo perdite pregresse</b>                      | 22.503  |         |
| <b>Valore della produzione estera</b>  |         | 0       |
| <b>Imponibile fiscale al netto valore produzione estera</b>                    | 22.503  | 203.943 |
| <b>Imposte correnti (aliquota base)</b>  | 5.401   | 7.954   |
| <b>Abbattimenti per agevolazioni fiscali</b>                                   | 0       | 7.954   |
| <b>Imposte correnti effettive</b>  | 5.401   | 0       |

## ALTRE INFORMAZIONI

### Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile:

|                          | Numero medio |
|--------------------------|--------------|
| <b>Impiegati</b>         | 5            |
| <b>Totale Dipendenti</b> | 5            |

### Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile:

|                 | Amministratori | Sindaci |
|-----------------|----------------|---------|
| <b>Compensi</b> | 28.000         | 22.984  |

### Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del codice civile:

|                                   | Valore |
|-----------------------------------|--------|
| <b>Revisione legale dei conti</b> | 14.000 |

|  |        |
|--|--------|
| <b>annuali</b>   |        |
| <b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b> | 14.000 |

### **Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale**

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 9 del codice civile, si evidenzia che non esistono impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

### **Informazioni su patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare**

La società non ha destinato patrimoni o finanziamenti a specifici affari.

### **Operazioni con parti correlate**

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti le operazioni realizzate con parti correlate, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-bis del codice civile:

|  | <b>Parte correlata</b>       | <b>Crediti commerciali</b> | <b>Debiti commerciali</b> |
|--|------------------------------|----------------------------|---------------------------|
|  | LA IMMOBILIARE VENEZIANA SRL | 35.898                     | 0                         |
|  | VERITAS SPA                  | 4.696                      | 403.252                   |
|  | INSULA SPA                   | 8.394                      | 66.845                    |
|  | VENIS SPA                    | 557                        | 0                         |
|  | CANALGRANDE SRL              | 0                          | 0                         |
|  | DEPURACQUE SERVIZI SRL       | 0                          | 6.519                     |

|  | <b>Ricavi vendite e prestazioni</b> | <b>Costi per servizi</b> |
|--|-------------------------------------|--------------------------|
|  | 19.751                              | 0                        |
|  | 58.443                              | 257.833                  |
|  | 14.869                              | 26.151                   |
|  | 23.453                              | 0                        |
|  | 0                                   | 11.669                   |
|  | 0                                   | 17.920                   |

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

La società non ha stipulato accordi non risultanti dallo stato patrimoniale .

### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti la natura e l'effetto patrimoniale, finanziario ed

economico dei fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-quater del codice civile.

Si segnala innanzitutto l'emergenza sanitaria da coronavirus COVID-19 (rischio connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili) che ha colpito l'intera Italia prima e la comunità internazionale successivamente a partire dalla seconda metà del mese di febbraio 2020 e tutt'ora ancora in atto. In risposta a tale emergenza il governo italiano ha emesso una serie di misure aventi per oggetto le misure di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica, con connesse misure atte a ridurre l'impatto economico-sociale dell'emergenza stessa. Fra i vari decreti emessi, si cita per maggior rilevanza il DPCM del 22/3/2020 e il successivo decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 25/3/2020 che hanno comportato per un periodo di tempo limitato, l'impossibilità di operare a tutte quelle imprese che non operano in settori definiti essenziali o nelle attività a supporto dei medesimi settori. Il blocco di questi settori ha comportato per un periodo di tempo di circa un mese e mezzo (a seconda del settore coinvolto), l'impossibilità per alcuni degli insediati al Parco Scientifico Tecnologico di accedere ai luoghi di impresa. La riduzione dei consumi e della produzione connessi sia con il blocco delle attività produttive che con le generali condizioni indotte dall'epidemia, hanno determinato una crisi economica di cui al momento non è ancora possibile stabilirne profondità e durata. Gli effetti patrimoniali, finanziari ed economici per la società sono quindi evidentemente difficilmente stimabili al momento della redazione del bilancio per l'esercizio 2019. Sicuramente c'è stato un rallentamento generale degli incassi relativi agli spazi in concessione, ma non ci sono ancora elementi per ritenere che tali ritardi si trasformeranno in corrispondenti perdite economiche. Si può infatti ritenere che in un lasso di tempo ragionevole gli insediati provvederanno a corrispondere quanto dovuto. Al momento inoltre nessun contratto di concessione è stato rivisto in termini di riduzione dei canoni e non si sono inoltre rilevate diminuzioni complessive degli spazi occupati, rimanendo alta la domanda di nuove concessioni.

Un secondo fatto di rilievo degno di menzione è la conclusione nel mese di aprile 2020 dell'accordo di accertamento con adesione con il Comune di Venezia relativamente all'accertamento IMU per l'anno 2014 notificato alla fine del 2019. L'accordo raggiunto con l'amministrazione comunale ha permesso di ridefinire parzialmente l'imponibile dei terreni edificabili e di determinare con esattezza il debito complessivo per IMU per gli anni 2014-2019 e di stimare con maggior precisione gli oneri per sanzioni e interessi. Il presente bilancio riflette interamente tali nuove determinazioni.

### **Strumenti finanziari derivati**

La società non ha stipulato contratti per strumenti finanziari derivati.

### **Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile**

In ottemperanza a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 2497 bis del codice civile si espone il prospetto riepilogativo dei dati essenziali del conto economico e dello stato patrimoniale dell'ultimo rendiconto disponibile (bilancio consuntivo 2018 confrontato con il 2017) del Comune di Venezia, in quanto ente che

esercita l'attività di direzione e coordinamento, approvato con deliberazione consiliare n. 28 del 30 aprile 2019. Il medesimo prospetto è reperibile anche sul sito istituzionale dell'ente. Si evidenzia che per coerenza rispetto al formato xbrl della tabella di conto economico, i proventi straordinari sono stati riclassificati nel Valore della produzione mentre gli oneri straordinari sono stati riclassificati nel Costo della produzione.

Nella relazione sulla gestione, cui si rimanda, sono fornite informazioni relative ai rapporti con le imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di quest'ultima e dettagliatamente descritti i rapporti con l'ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento, nonché l'effetto di tali rapporti sui risultati della società.

|  | Ultimo esercizio | Esercizio precedente |
|--|------------------|----------------------|
| <b>Data dell'ultimo bilancio approvato</b>                   | 31/12/2018       | 31/12/2017           |
| <b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>    | 0                | 0                    |
| <b>B) Immobilizzazioni</b>                                   | 1.665.436.002    | 1.609.162.307        |
| <b>C) Attivo circolante</b>                                  | 418.058.667      | 370.728.502          |
| <b>D) Ratei e risconti attivi</b>                            | 276.992          | 214.101              |
| <b>Totale attivo</b>   | 2.083.771.661    | 1.980.104.910        |
| <b>A) Patrimonio Netto</b>                                   |                  |                      |
| <b>Capitale sociale</b>                                      | 2.000.000        | -3.913.260           |
| <b>Riserve</b>   | 833.190.379      | 767.112.849          |
| <b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>                        | 65.195.730       | 50.647.303           |
| <b>Totale patrimonio netto</b>                               | 900.386.109      | 813.846.892          |
| <b>B) Fondi per rischi e oneri</b>                           | 96.788.392       | 96.388.971           |
| <b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b> | 0                | 0                    |
| <b>D) Debiti</b>   | 510.415.031      | 527.950.476          |
| <b>E) Ratei e risconti passivi</b>                           | 576.182.129      | 541.918.571          |
| <b>Totale passivo</b>  | 2.083.771.661    | 1.980.104.910        |

|  | Ultimo esercizio | Esercizio precedente |
|--|------------------|----------------------|
| <b>Data dell'ultimo bilancio approvato</b>             | 31/12/2018       | 31/12/2017           |
| <b>A) Valore della produzione</b>                      | 716.384.971      | 720.210.679          |
| <b>B) Costi della produzione</b>                       | 636.172.036      | 651.120.366          |
| <b>C) Proventi e oneri finanziari</b>                  | -13.988.009      | -13.895.740          |
| <b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b> | 5.662.973        | 851.789              |
| <b>Imposte sul reddito dell'esercizio</b>              | 6.692.169        | 5.399.059            |
| <b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>                  | 65.195.730       | 50.647.303           |

**Informazioni ex art. 1 comma 125, della Legge 4 agosto 2017 n. 124**

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, la società non ha ricevuto alcuna sovvenzione.

**Destinazione del risultato d'esercizio**

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone di coprire la perdita di esercizio pari a € -307.174 e le perdite a nuovo dei precedenti esercizi pari a € -1.549.649 mediante riduzione corrispondente del capitale sociale per € 1.856.823.

Si propone pertanto di ridurre il capitale sociale da € 2.966.579 a € 1.109.756 .

Marghera, 15 giugno 2020

L'Amministratore Unico  
Cav. Roberto Ferrara

**Dichiarazione di conformità**

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.