

**Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**

Ria Grant Thornton S.p.A.
Galleria Europa, 4
35137 Padova

T +39 049 8756227
F +39 049 663927

Ai soci di

VEGA – Parco Scientifico Tecnologico di Venezia

Società Consortile a r.l. in concordato preventivo

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di VEGA – Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Società Consortile a r.l. in concordato preventivo (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2021, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiamo di informativa

Richiamiamo l'attenzione su quanto viene illustrato dall'amministratore unico nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione, riguardo le azioni da intraprendere, contenute nel piano economico-finanziario 2021-2023, finalizzate al perseguimento della continuità aziendale, tenuto conto delle azioni di dismissione immobiliare già concluse e quelle in corso di programmazione da parte degli organi del concordato preventivo (secondo quanto previsto dal piano concordatario, che risulta scaduto il 30 giugno 2018).

In particolare, al paragrafo "Prospettiva della continuità aziendale" della nota integrativa l'amministratore unico evidenzia quanto segue. "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

Società di revisione ed organizzazione contabile Sede Legale: Via Melchiorre Gioia n.8 – 20124 Milano - Iscrizione al registro delle imprese di Milano Codice Fiscale e P.IVA n.02342440399 - R.E.A. 1965420. Registro dei revisori legali n.157902 già iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione tenuto dalla CONSOB al n. 49 Capitale Sociale: € 1.832.610,00 interamente versato Uffici: Ancona-Bari-Bologna-Firenze-Milano-Napoli- Padova-Palermo-Pordenone-Rimini-Roma-Torino-Trento.

Grant Thornton refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires. Ria Grant Thornton spa is a member firm of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate one another and are not liable for one another's acts or omissions.

www.ria-grantthornton.it



piano di concordato, il valore dell'attivo, pur con l'adozione di criteri prudenziali, è risultato 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 aziendale con l'orizzonte temporale di due anni, 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 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 le richieste di spazi in concessione da parte degli operatori economici della zona si sono mantenute elevate, pur considerando la crisi economica generale indotta dall'emergenza sanitaria connessa con la pandemia da COVID-19, segno appunto di un immutato interesse sull'intera area. Al momento della redazione del bilancio non si ha inoltre ancora notizie di future pubblicazioni di nuovi bandi di vendita da parte della procedura mentre proseguono trattative volte alla cessione in blocco di tutti gli edifici compresi nel patrimonio aziendale. Le assunzioni utilizzate per la redazione del piano sono state costruite in base anche alle 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 ottimizzare la gestione societaria e l'inserimento della società nel piano di razionalizzazione redatto dal Comune di Venezia per creare sinergie tra le sue partecipate operative nel campo immobiliare e della gestione della residenza, permetteranno di continuare a contenere i 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 al netto dell'incremento dei costi energetici realizzatosi per cause chiaramente fuori del controllo della società nell'ultimo trimestre del 2021 e previsto per tutto il 2022. 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 pertanto appropriato l'adozione del principio della continuità aziendale nella formazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021. 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 di bilancio), alla produzione di reddito."

In particolare l'amministratore unico al paragrafo "Evoluzione prevedibile della gestione" della relazione sulla gestione, evidenzia quanto segue. "La società proseguirà nella attività di gestione e conservazione del patrimonio aziendale, nel rispetto di quanto previsto dal piano di concordato. Gli uffici della Società saranno impegnati a garantire il mantenimento di uno standard di qualità buono di servizio a tutti gli insediati, anche provvedendo ad attività di straordinaria manutenzione tralasciate negli anni scorsi per carenza di risorse. La situazione di emergenza sanitaria che il Paese ha vissuto e sta ancora gestendo ha influenzato in maniera marginale l'attività di VEGA Scarl, poiché il mercato si è dimostrato ugualmente reattivo. Grande attenzione va comunque posta all'attività di riscossione, affinché siano garantiti flussi finanziari il più possibile regolari. Suscita incertezza l'andamento dei prezzi dei costi energetici (energia elettrica, gas) e il possibile rincaro delle tariffe di fornitura idrica, soprattutto nel caso in cui l'utenza non si dimostrasse disponibile alla richiesta di adeguamento canoni presentate dalla Società. Gli uffici continueranno a svolgere tutte le attività di supporto per gli organi della procedura, soprattutto quelle attività necessarie e propedeutiche alla procedura di vendita del patrimonio immobiliare. La gestione ordinaria sarà svolta con la consueta attenzione al contenimento dei costi di struttura, con particolare riferimento a quelli del personale, per il quale sono previsti parziali distacchi verso altre società del gruppo Comune di Venezia. La gestione societaria, pertanto, proseguirà secondo le linee tracciate dal piano di concordato."

In particolare l'amministratore unico al paragrafo "Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio" della nota integrativa, evidenzia quanto segue. "In pendenza delle attività di due diligence svolte da un soggetto interessato all'acquisto dell'interno compendio, il liquidatore giudiziale ha accettato di non indire ulteriori offerte di vendita, almeno fino al mese di giugno 2022." Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tali aspetti.

Altri aspetti

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito in nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio della società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio di VEGA – Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Società Consortile a r.l. in concordato preventivo non si estende a tali dati.

Responsabilità dell'amministratore unico e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

L'amministratore unico è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dallo stesso ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

L'amministratore unico è responsabile per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

L'amministratore unico utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbia alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio.

Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'amministratore unico, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'amministratore unico del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

L'amministratore unico di VEGA – Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Società Consortile a r.l. in concordato preventivo è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione di VEGA – Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Società Consortile a r.l. in concordato preventivo al 31 dicembre 2021, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di VEGA – Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Società Consortile a r.l. in concordato preventivo al 31 dicembre 2021 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di VEGA – Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Società Consortile a r.l. in concordato preventivo al 31 dicembre 2021 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Padova, 14 aprile 2022

Ria Grant Thornton S.p.A.



Marco Bassi
Socio