

**VEGA - PARCO SCIENTIFICO TECNOLOGICO DI VENEZIA SCARL**

**in concordato preventivo**

**(soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Comune di Venezia)**

**Capitale sociale euro 1.109.756,00**

**Sede legale in Venezia - Marghera via delle Industrie, 13**

**n.ro iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia e c.f.: 02718360270**

**BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2020**

**RELAZIONE SULLA GESTIONE**

Signori Soci,

l'esercizio chiude con un risultato migliorativo rispetto all'esercizio precedente, ed in linea con il budget elaborato dalla società, confermando pertanto la correttezza del percorso di recupero produttivo e di equilibrio economico intrapreso dalla società.

Il risultato, seppur in perdita per € 86.061, conferma la possibilità che l'obiettivo di equilibrio economico sia vicino. L'esercizio precedente riportava un risultato negativo di € 307.175

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

Ai sensi di quanto disposto dal DL 18/2020 e s.m.i. ci si è avvalsi del termine di 180 giorni per l'approvazione del Bilancio anche in quanto è apparso opportuno attendere lo sviluppo delle procedure di liquidazione incentrate sulle vendite dei beni aziendali ai fini della corretta determinazione del loro valore commerciale.

## 1. Attività svolta e fatti salienti dell'esercizio 2020

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

Nel corso del 2020 sono proseguite le attività finalizzate al perseguimento degli obiettivi del piano di dismissioni in linea con il piano concordatario e le attività di gestione del compendio.

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

Parallelamente, per quanto riguarda le attività di dismissione, la società ha continuato a supportare il Liquidatore Giudiziale nella gestione dei diversi contatti di interessamento al patrimonio immobiliare che sono stati registrati nel corso dell'esercizio.

Nonostante la delicata situazione contingente, e di crisi economica imputabile al fenomeno pandemico, l'esercizio ha fatto registrare una serie di nuovi insediamenti all'interno del Parco, che hanno in gran parte compensato la risoluzione di alcuni contratti da parte di utenti che hanno lasciato le strutture di VEGA.

Durante l'esercizio sono pervenute alla società complessivamente n. 27 richieste di insediamento/ampliamenti per un totale di circa 4.540 mq di superficie commerciale di cui n. 4 richieste di nuovi spazi sono state perfezionate nel corso dell'anno in nuovi contratti di concessione servizi per circa 670 mq di superficie commerciale e n. 4 richieste

di ampliamento di spazi di Utenti già insediati, per circa 554 mq di superficie commerciale, si sono concluse con la sottoscrizione dell'Addendum ai relativi contratti in essere. Sono stati inoltre sottoscritti n. 5 contratti di incubazione di start up innovative che si sono insediate con postazioni (desk) nell'Incubatore certificato di VEGA.

Si evidenzia che nel corso dell'anno, nonostante il lockdown e le restrizioni determinate dall'emergenza sanitaria COVID 19, non sono mancati contatti e richieste di insediamento al VEGA da parte di aziende, anche straniere, e soprattutto da parte di start up innovative con nuove idee e progetti imprenditoriali che si sono insediate nell'Incubatore di VEGA soprattutto nel secondo semestre 2020 grazie anche al Bando di selezione per n. 10 postazioni scaduto il 31 dicembre 2020.

Per quanto riguarda i rapporti contrattuali con le Università, non è stato prorogato il contratto di concessione di spazi e di servizi relativo ai laboratori di nanotecnologie tra VEGA e i quattro Atenei veneti (Università Ca' Foscari di Venezia, Università IUAV di Venezia, Università di Padova, Università di Verona). La società è impegnata con le Università per la ricerca di un accordo per la stipula di un nuovo contratto.

L'Incubatore ha mantenuto la qualifica di Incubatore Certificato riconosciuto dal Ministero per lo Sviluppo Economico .

E' operativo il Protocollo di Intesa siglato il 18 dicembre 2018, al fine di rafforzare la struttura di VEGA nelle attività di formazione, tutorship e mentorship delle start up innovative oltre che di ricerca e trasferimento tecnologico.

Nei limiti del budget approvato, sono stati svolti alcuni interventi di manutenzione

straordinaria necessari per garantire la funzionalità e fruibilità degli edifici, e soprattutto per mantenere un accettabile livello di qualità dei servizi rivolti agli utenti.

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

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

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

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

- presa in carico, previa rideterminazione, da parte del Comune, delle opere di urbanizzazione relative al compendio denominato VEGA 2;
- approvazione di una variante dell'art. 31 delle NTA "Variante per il piano regolatore Generale per Porto Marghera" recante la disciplina delle destinazioni d'uso ammesse in zona D5 - Parco-Scientifico Tecnologico, che include espressamente tra le funzioni ammesse le destinazioni previste al punto 5.2 dell'ATO 6 "Porto Marghera: terziarie, produttive, commerciali, ricettive, residenze speciali, per servizi urbani" senza alcuna limitazione di tipologia, da ritenersi pienamente compatibile con il PAT. Nel corso del 2020 la società ha ulteriormente richiesto all'Amministrazione, in accordo con il

Liquidatore, di considerare la predetta istanza quale proposta ai sensi dell'avviso pubblico "per la presentazione di idee, proposte e progetti utili alla formazione del Piano degli Interventi (art. 18, comma 2, L.R. 11/2004)"

- esito delle istanze per la regolarizzazione e ridefinizione delle urbanizzazioni delle aree relative al VEGA 1 e di regolarizzazione dei rapporti patrimoniali tra la società e il socio che esercita la direzione ed il coordinamento. La proposta permette di riallocare gli standard urbanistici primari e secondari e di procedere alla cessione/asservimento delle aree come previsto dall'originaria convenzione urbanistica. Pur nelle more degli atti definitivi, prosegue il riconoscimento da parte del Supercondominio Venice Gateway di un concorso parziale alle spese sostenute, sulla base della nuova ipotesi di frazionamento.

#### **Informativa sulla gestione dell'area Information Technology**

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

#### **Informativa sulla gestione dell'incubatore**

Nel corso del 2020 la società è riuscita a confermare i requisiti di Incubatore Certificato.

#### **Il Modello Organizzativo-Gestionale e Il Codice Etico**

La Società nel corso del 2020 ha provveduto agli obblighi di pubblicazione previsti dalla normativa sulla trasparenza D. Lgs n. 33/2013 (<http://www.vegapark.ve.it/it/modello-231>) ed ha mantenuto l'aggiornamento del modello 231.

#### Privacy –

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

#### I risultati dell'esercizio 2020

Il bilancio di Vega Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Scarl relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 che sottoponiamo alla Vostra approvazione, rileva una perdita di esercizio di € 86.061. Il conto economico dell'esercizio si riassume nei seguenti dati di sintesi:

Conto Economico	Esercizio 2020	Esercizio 2019
	migliaia di euro	migliaia di euro
A valore della produzione	2.286	2.315
B costi della produzione	2.371	2.601

Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-85	-286
C- proventi e (oneri) finanziari	2	-16
D- rettifiche di valore di attività finanziarie		
Risultato prima delle imposte	-83	-302
Imposte sul reddito di esercizio	3	5
Perdita dell'esercizio	-86	-307

Nel 2020 si è registrato un miglioramento della differenza fra ricavi e costi della produzione (-85 mila euro rispetto a -286) proseguendo quindi un trend iniziato già nel 2019, e un corrispondente incremento del risultato netto. Questo nonostante nel conto economico del 2020 continui a gravare l'adeguamento di costi per IMU derivanti dall'abbandono del contenzioso con il Comune di Venezia e sostanzialmente grazie al mantenimento del livello di ricavi e dalla riduzione di alcuni costi operativi (anche attraverso contratti di distacchi del personale presso altre aziende appartenenti al gruppo Città di Venezia).

#### **Attività di Direzione e Coordinamento**

La Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Comunale di Venezia, il quale è oggi proprietario del 66,77% del capitale sociale (direttamente per il 2,84% e indirettamente tramite le controllate La Immobiliare Venezia srl, Veritas spa e Venis spa per il 63,92%).

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

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

#### **Rapporti con i Soci e società sottoposte al controllo della controllante**

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

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

#### **Rapporti con società partecipate**

Si elencano le partecipazioni detenute dalla società. In nota integrativa sono forniti i dati patrimoniali relativi a tali partecipazioni.

- Expo Venice SpA. Partecipazione detenuta pari allo 0,67%. La società si trova in stato di fallimento. La procedura è attualmente ancora in corso.

- TAG srl: partecipazione detenuta pari allo 0,5%

#### **Informazioni sui principali rischi e incertezze**

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



Di seguito si segnalano gli eventuali rischi ed incertezze:

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

Va comunque rilevato che la situazione economica conseguente al perdurare dell'epidemia da fattore patogeno denominato COVID -19, non ha provocato insolvenze ma un rallentamento degli incassi senza comunque provocare tensioni significative di liquidità. Si confida che tale situazione verrà confermata anche nei prossimi mesi

**Rischio tassi di interesse e di cambio:** la procedura di concordato preventivo ha sospeso tutti gli affidamenti bancari in essere, pertanto attualmente la società non utilizza ulteriori risorse finanziarie esterne sotto forma di debito verso il sistema bancario e impiega la liquidità disponibile nell'ambito della propria attività produttiva e gestionale. La Società, non operando con l'estero e non utilizzando valute al di fuori dell'euro, non è soggetta a eventuali rischi di cambio.

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

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

**Rischi da cause legali:** non sono registrati nuovi contenziosi tali da dettare necessità di incremento accantonamenti

Ambiente e Personale
----------------------

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

A tutto il 31 dicembre 2020 il personale dipendente risulta composto da 5 unità , con le mansioni specificate sotto:

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

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

Ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Marghera Venezia e non esistono sedi secondarie. Si precisa che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) del Codice Civile, la Società non possiede né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti. Non risultano acquistate o vendute nel corso dell'esercizio 2020, anche per interposta società fiduciaria o persona, azioni o quote di società controllanti o che comunque partecipano alla Società.

#### **Altri indicatori di risultato**

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

#### **Evoluzione prevedibile della gestione**

La società proseguirà nella attività di gestione e conservazione del patrimonio aziendale, nel

rispetto di quanto previsto dal piano di concordato.

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

La situazione di emergenza sanitaria che il Paese ha vissuto e sta ancora gestendo ha 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.

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

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

La gestione societaria, pertanto, proseguirà secondo le linee tracciate dal piano di concordato, in attesa degli effetti delle attività poste in essere dagli organi della procedura ed in coerenza con il piano economico finanziario per il triennio 2021 – 2023.

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

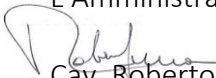
<b>Considerazioni conclusive e proposte del Consiglio di Amministrazione</b>
--

Signori Soci,

Vi invitiamo ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, che presenta una perdita di Euro 86.061.

Per effetto della perdita conseguita nell'esercizio 2020, il patrimonio netto di iniziali € 1.109.756 risulta diminuito ed ammonta al € 1.023.695 alle fine del 2020.

Marghera (VE), 18 giugno 2021

L'Amministratore Unico  
  
Cav. Roberto Ferrara

*Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società*