

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

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 2021

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Soci,

l'esercizio chiude con un risultato negativo per Euro 325.848, in controtendenza rispetto agli esercizi precedenti, che merita di essere analizzato per quelle voci che hanno evidenziato maggiori scostamenti rispetto al budget elaborato.

Nel corso degli ultimi mesi dell'esercizio la società ha risentito , come ogni singola realtà economica italiana , dell'impennata dei prezzi energetici imputabile a vario titolo alla situazione pandemica o di crisi mondiale. VEGA risente di questi effetti poiché, rispetto ad altre realtà, soffre di una certa rigidità e limitazione della possibilità di ribaltamento degli aumenti sugli utenti finali, poiché i contratti di concessione di servizi stipulati non fanno diretto riferimento a fattispecie come quella in essere per consentire una revisione prezzi.

Perlomeno, si è ritenuto opportuno aspettare che la situazione si stabilizzasse prima di assumere iniziative che avrebbero portato inevitabilmente a contenziosi, iniziative che sono peraltro state intraprese all'inizio dell'esercizio successivo, una volta verificato che l'andamento dei prezzi energetici non trovava stabilizzazione.

Analogamente, anche se in misura minore, i conti della società hanno patito l'aumento dei costi di altre materie prime.

La minore frequentazione ed utilizzo degli spazi durante i mesi di pandemia hanno determinato infine un calo nella vendita di servizi (internet, telefonia) e parallelamente hanno fatto registrare l'uscita di qualche insediamento, che determina quasi sempre alcuni mesi di non utilizzo degli spazi, prima dell'insediamento del nuovo cliente. Fortunatamente, la domanda di nuovi spazi non ha mai subito flessioni, neppure nei primi mesi dell'anno, mentre

alle volte risulta più difficile far coincidere la domanda di spazi con l'offerta tipologica effettivamente a disposizione, poiché gli spazi residui, non occupati, risultano sempre frammentati e collocati all'interno degli edifici meno attrattivi del complesso.

Occorre infine sottolineare che gli investimenti effettuati per opere di manutenzione straordinaria su edifici ed impianti, incrementati rispetto all'anno precedente per mantenere in buono stato ed efficiente il complesso, non risultano, data la situazione concordataria della società, ammortizzabili, e pertanto vengono interamente spesi, incidendo in tal modo pesantemente sul risultato economico finale della società.

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

1. Attività svolta e fatti salienti dell'esercizio 2021

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

Nel corso del 2021 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, con particolare riferimento ad una complessa ed articolata attività di *due diligence* posta in essere da un possibile investitore che risulta ancora in corso al momento del rilascio dei presenti documenti.

Nonostante la delicata situazione contingente, l'esercizio ha fatto registrare una serie di nuovi insediamenti all'interno del Parco, che hanno in 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. 33 richieste di insediamento/ampliamenti per un totale di circa 5.000 mq di superficie commerciale di cui n. 10 richieste di nuovi spazi sono state perfezionate nel corso dell'anno in nuovi contratti di concessione servizi per circa 1.544 mq di superficie commerciale Sono stati inoltre sottoscritti n. 4 contratti di incubazione di start up innovative che si sono insediate con postazioni (desk) nell'Incubatore certificato di VEGA.

Anche nel 2021, nonostante la grave situazione di crisi creata dall'emergenza sanitaria COVID 19, non sono mancati contatti e richieste di insediamento al VEGA da parte di aziende, enti di ricerca e start up innovative che si sono insediate nell'Incubatore certificato di VEGA grazie anche al Bando di selezione per n. 10 postazioni la cui scadenza è stata prorogata al 31 dicembre 2021.

Sono continuate nel 2021 le attività di VEGA a supporto dell'aggregazione delle aziende insediate e delle start up innovative in Cluster al fine di corroborare la spinta all'innovazione dei settori maggiormente colpiti dalla crisi economica provocata dalla pandemia e di attivare Reti di imprese per partecipare a bandi e finanziamenti e favorire il rapporto con le Istituzioni. Si ricorda che VEGA ha costituito n. 3 Cluster: il Cluster Turismo Sostenibile, il Cluster Innovazione Arte e Manifattura, il Cluster Sanità e Biotecnologie. E' stata realizzata la brochure VEGA Visionary Hub –Redefining Sustainable Innovation con un particolare focus sul Cluster Turismo Sostenibile le cui competenze, professionalità ed expertise sono state presentate anche alla Direzione Turismo della Regione del Veneto nell'ambito dei Tavoli di preparazione del Nuovo Piano Strategico per il Turismo.

Da gennaio a dicembre 2021 si sono registrate n. 4 uscite di aziende/enti con una riduzione totale di circa 866 mq di superficie commerciale.

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.

Sono stati svolti importanti 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 forfetario 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 2021 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 2021 la società è riuscita a confermare i requisiti di Incubatore Certificato.

Il Modello Organizzativo-Gestionale e Il Codice Etico

La Società nel corso del 2021 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 2021

Il bilancio di Vega Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Scarl relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 che sottoponiamo alla Vostra approvazione, rileva una perdita di esercizio di € 325.848. Il conto economico dell'esercizio si riassume nei seguenti dati di sintesi:

Conto Economico	Esercizio 2021	Esercizio 2020
	migliaia di euro	migliaia di euro
A valore della produzione	2.223	2.286
B costi della produzione	2.552	2.371
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-329	-85
C- proventi e (oneri) finanziari	3	2
D- rettifiche di valore di attività finanziarie		
Risultato prima delle imposte	-326	-83
Imposte sul reddito di esercizio	0	3
Perdita dell'esercizio	-326	-86

Come già evidenziato, nel corso del 2021 il conto economico è stato appesantito dai maggiori costi di manutenzione sostenuti rispetto al 2020 (incremento di circa 40 mila euro) e dal forte incremento dei costi energetici verificatosi in particolare nell'ultimo trimestre dell'anno. Questi costi in particolare segnano il risultato d'esercizio, per via della loro imprevedibilità e dimensione (circa 298 mila euro di incremento rispetto al 2020).

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 66,76% 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 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 0,91%. 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. Il superamento del periodo emergenziale induce a considerare scongiurato il rischio di gravi insolvenze.

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.

Come già evidenziato nella fase introduttiva della relazione, il forte incremento dei costi energetici rilevato alla fine del 2021 e all'inizio del 2022 può rappresentare un rischio concreto per l'equilibrio economico della società nel caso i prezzi si stabilizzino ai livelli attuali e non si riesca a trasferire agli utenti l'extra costo sostenuto.

Rischi da cause legali: non sono registrati nuovi contenziosi tali da dettare necessità di incremento accantonamenti. Alla data di chiusura della presente relazione è in corso un concreto tentativo di transazione relativo all'azione di responsabilità mossa nei confronti di due precedenti amministratori, con possibilità di incasso per la società di un risarcimento importante, anche se parziale rispetto a quanto richiesto. La firma dell'accordo transattivo è subordinato all'espressa approvazione anche da parte degli Organi della Procedura.

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 2021 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 2021, 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 trascurate 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.

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

Considerazioni conclusive e proposte del Consiglio di Amministrazione
--

Signori Soci,

Vi invitiamo ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, che presenta una perdita di Euro 325.848.

Marghera (VE), 31.03.2022

L'Amministratore Unico

Cav. Roberto Ferrara

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società