

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

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

BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2017
RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Soci,

l'esercizio 2017 ha visto operare il consiglio di amministrazione nella seguente composizione

Presidente Cav Roberto Ferrara

Amministratore Delegato Ing. Tommaso Santini

Consigliere arch. Maria Chiara Tosi

Consigliere dott. Michele Bugliesi

Consigliere avv. Patrizia Giannetta

Consigliere avv. Andrea Bodi

L'assemblea dei soci, in data 12 febbraio 2018, ha provveduto a nominare il cav. Roberto Ferrara Amministratore Unico, sulla scorta di quanto previsto dallo statuto nella versione modificata in data 28 aprile 2017. La società sulla base di quanto indicato dall'assemblea dei soci stessa si è dotata successivamente, a partire dal 15 marzo 2018, di un direttore generale.

Questa relazione sulla gestione, pertanto, in virtù' della successione avvenuta tra i due diversi organi amministrativi, viene redatta e firmata sulla base di quanto acquisito agli atti, dall'Amministratore Unico in carica dal 12 febbraio 2018.

1. Attività svolta e fatti salienti dell'esercizio 2017

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

Nel corso del 2017 sono proseguite le attività finalizzate al perseguimento degli obiettivi del piano di dismissioni e della continuità aziendale in linea con il piano concordatario.

In particolare, per quanto riguarda le attività di dismissione:

- Sono proseguite le attività tecniche, urbanistiche ed amministrative finalizzate a completare il processo di regolarizzazione delle urbanizzazioni dell'area denominata Vega 1 nonché gli incontri con l'Amministrazione Comunale e le azioni finalizzate a sensibilizzare la stessa circa la necessità di valorizzazione di alcuni cespiti patrimoniali, anche attraverso il cambio di destinazione d'uso. Tale attività si è concretizzata con la presentazione di due istanze, che l'Amministrazione Comunale ha esaminato, richiedendo integrazioni, e che si appresta ad approvare una volta definito il quadro complessivo di sviluppo, anche viabilistico, della parte di Città all'interno della quale il Parco è collocato;
- La società ha continuato a supportare il Liquidatore Giudiziale nell'aggiornamento del *data room* comprendente tutta la documentazione tecnica, amministrativa, legale e contabile relativa agli immobili oggetto di dismissione, nonché nella predisposizione del secondo bando di vendita, pubblicato a febbraio 2017;
- Sono inoltre stati attivati contatti con operatori commerciali e istituzioni finanziarie del mercato immobiliare anche tramite l'advisor incaricato dal liquidatore giudiziale.

1.2 Relazione sulla gestione in continuità aziendale della società

L'Organo Amministrativo ha redatto anche per l'esercizio 2017 il bilancio nella forma ordinaria, pur avendo la possibilità di redigerlo in forma abbreviata ex art. 2435 bis C.C., per le medesime considerazioni espresse nelle precedenti annualità.

Si sono registrati nel corso dell'esercizio 2017 ulteriori riduzioni dei costi per la gestione degli immobili (facilities, utilities, costi di comprensorio e generali). In particolare rispetto al 2016 si è riscontrato un risparmio pari al 15% (dati relazione Amministratore Delegato al 31.12.2017)

Nel corso dell'esercizio 2017 la società ha fatto fronte ad alcuni interventi di manutenzione straordinaria necessari per rendere fruibili gli immobili dati in concessione agli utenti ed in particolare ha provveduto alla sostituzione dei compressori e di altri parti non più funzionanti degli impianti di climatizzazione sugli edifici Lybra, Pegaso e Porta Innovazione. Nel corso dell'estate, di fronte all'esigenza di dover sostituire una macchina per la climatizzazione non più funzionante per vetustà presso l'edificio Pegaso, è stato necessario spostare l'impianto che serviva l'ala laboratori di Porta Innovazione, funzionante ma non utilizzata allo stato. Ciò ha creato successivamente la necessità di ripristino dell'impianto nel momento in cui si è cercato di dare attuazione al nuovo contratto di concessione di spazi e servizi all'università Ca' Foscari, fatti circa i quali relazioneremo più avanti.

Nel corso del secondo semestre 2017 è divenuta improcrastinabile la necessità di provvedere alla risoluzione del problema delle infiltrazioni presenti sull'immobile Pleiadi di cui VEGA è proprietaria in via esclusiva del lastrico solare. A riguardo l'assemblea del condominio Pleiadi, la cui maggioranza dei millesimi è in capo a Canalgrande Srl, ha deliberato di autorizzare l'intervento di "capping" della copertura con un costo complessivo di circa Euro 180 mila. La quota di spettanza della società per l'intervento *de quo* - dopo per altro aver effettuato gli opportuni approfondimenti legali - è pari ad un

terzo della spesa complessiva e cioè di Euro 60 mila circa. La società, trattandosi di intervento di straordinaria manutenzione relativo ad un cespite nelle disponibilità del concordato, ha richiesto autorizzazione agli organi della procedura richiedendo altresì la disponibilità a sostenere tutta o parte della spesa. La procedura ha assentito ad accollarsi metà dell'onere a carico VEGA, e pertanto nel mese di marzo è stato siglato, unitamente a Canalgrande srl, il contratto d'esecuzione dei lavori.

Si è provveduto, previa verifica dei costi di mercato, e laddove possibile miglioramento dell'offerta economica, alla proroga anche per il 2017 degli appalti dei servizi di pulizie, gestione del verde, manutenzione impianti meccanici, elettrici e speciali. E' stato confermato anche l'affidamento al medesimo soggetto della fornitura delle utilities (elettricità, gas e acqua).

In materia di IMU, la società attende l'esito della vertenza per il riconoscimento della riduzione degli imponibili tassabili ai fini IMU, attualmente all'esame della commissione tributaria del Veneto.

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

- presa in carico da parte del Comune delle opere di urbanizzazione relative al compendio denominato VEGA 2;
- approvazione di una variante dell'art. 31 delle NTA della "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 2017 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.

In tema di prevenzione incendi, VEGA ha goduto durante il 2017 della disposizione governativa che di fatto ha prorogato per il 2017 il termine per gli adempimenti richiesti con riferimento all'attività 73. In vista delle necessaria attività di adeguamento, per le quali tuttavia VEGA non dispone delle risorse

necessarie, prosegue l'interlocuzione con il presidio dei Vigili del Fuoco al fine di individuare gli interventi minimi necessari e meno gravosi dal punto di vista economico.

La società ha portato avanti le attività progettuali e le negoziazioni con il Supercondominio, in rappresentanza degli altri proprietari di immobili ricadenti all'interno dell'area VEGA 1, per adeguare alla normativa vigente le reti tecnologiche, in primis la rete di distribuzione elettrica, attività che richiede notevoli risorse e che dovrebbe essere completata entro maggio 2018.

La società ha effettuato un approfondimento in merito alla nota questione ambientale che riguarda le aree di proprietà per le quali era stata sottoscritta la transazione con il Ministero dell'Ambiente (MATM). A riguardo, è stato effettuato un preliminare approfondimento che ha messo alla luce l'opportunità di rinegoziare con il MATM il debito di circa 1,9 mln di euro (preconcordato) vantato nei confronti della società. La questione è stata portata all'attenzione degli organi della procedura che decideranno in merito alle eventuali azioni da attuare in ordine alla predetta rinegoziazione che potrebbe comportare effetti positivi per l'esito del concordato.

Durante il 2017 è proseguito il contratto di gestione dei parcheggi sottoscritto con Alfaparcheggi, che troverà naturale scadenza nel settembre 2018. Tale scadenza sarà occasione per prevedere una nuova e più efficiente organizzazione degli spazi di parcheggio all'interno di VEGA.

Sono proseguiti i contatti ed i solleciti nei confronti della procedura Nanotech per ottenere il completamento della bonifica e pulizia dei locali, nonché il rispetto della transazione sottoscritta con VEGA.

Sono stati svolti tutti gli adempimenti previsti ai sensi del D. Lgs. 81/08.

Nel corso del primo semestre 2017, su istanza della società, l'assemblea dei soci di Hydrogen Park scarl, società partecipata da VEGA scarl, ha deliberato il recesso ai sensi dello statuto della società; nel corso del secondo semestre 2017 si è conclusa la liquidazione della quota di partecipazione, al netto dei contributi annuali consortili post concordato non versati ad oggi.

La società è dotata del Piano triennale per la prevenzione della corruzione 2016-2018, del Piano triennale della Trasparenza 2016-2018 ed ha adottato il Regolamento di Whistleblowing. A seguito della modifica della struttura organizzativa, con l'introduzione della figura del direttore generale, si è proceduta alla nomina in capo alla medesima risorsa del responsabile per la trasparenza e del responsabile per la prevenzione della corruzione.

Attività di valorizzazione immobiliare

La Società collabora attivamente con l'Amministrazione Comunale per favorire la prosecuzione delle progettazioni e realizzazione delle opere infrastrutturali essenziali per migliorare l'accessibilità, la viabilità e la rete per la gestione dell'emergenza idraulica della macroisola nord di Porto Marghera (complessivi euro 24 milioni).

Nel corso del primo semestre 2017 è stata affidata la progettazione definitiva ed esecutiva della parte di opere viaria del tratto compreso tra via della Libertà e via Torino, opere che verranno successivamente appaltate e realizzate nel corso del 2018 e 2019. Il progetto esecutivo è stato approvato dall'Amministrazione nel novembre 2017. Sono inoltre proseguite le fasi della progettazione per la seconda parte delle opere finanziate dal MISE – tratto compreso tra via delle Industrie e via Pacinotti affidate a Veritas SpA, opere la cui realizzazione è prevista entro il 2020.

Nel corso dell'esercizio è stata data continuità alle attività di valorizzazione dell'ambito urbanistico del PST ed in particolare degli immobili della società, da parte dell'advisor, selezionato dagli organi della procedura, il supporto della società, a cui hanno fatto seguito interlocuzioni continue da parte del Liquidatore con l'amministrazione comunale.

L'Amministrazione, ha inoltre deciso di inserire tra i progetti che parteciperanno al bando per le "Periferie"- l'intervento di adeguamento e potenziamento della fermata della SFMR di Porto Marghera per complessivi Euro 7,6 mln. Il Comune ha completato la realizzazione del tratto di pista ciclabile Vega – Pili indispensabile per il completamento del percorso ciclo pedonale tra terraferma e centro storico di Venezia. La realizzazione del tratto di competenza del Vega non ha comportato alcun esborso a carico della società.

Nel corso del secondo semestre 2017, a seguito dell'approvazione del progetto della nuova viabilità d'ambito, l'Amministrazione Comunale ha richiesto alla società la disponibilità di alcune aree inserite all'interno delle zone di futuro cantiere. In particolare si tratta di porzioni di terreno all'interno delle quali è ubicato il fabbricato "Bar Breda" attualmente concessi in affitto al gestore di un pubblico esercizio.

Sul presupposto che la concessione/cessione da parte della società di predetti cespiti all'Amministrazione non comporti effetti economici e patrimoniali negativi, la società in accordo con il liquidatore ha individuato una soluzione equilibrata con l'Amministrazione Comunale, che si è impegnata a tenere indenne VEGA da qualsiasi ricaduta economica e patrimoniale.

Nelle more dell'avvio degli interventi della nuova viabilità, Italgas ha richiesto la servitù di passaggio della nuova condotta del gas su aree di urbanizzazione da asservire ad uso pubblico e di proprietà della società.

Attività di concessione spazi e servizi

Nel corso dell'anno 2017 sono pervenute alla società complessivamente n. 41 richieste di insediamento/ampliamenti per un totale di oltre 4.642 mq di superficie commerciale, di cui n. 22 richieste sono state perfezionate in nuovi contratti di concessione servizi su circa 2.106 mq per un controvalore in termini di ricavi pari a circa € 168.292.

A fine anno, inoltre, due richieste di insediamento, per un totale di circa 150 mq di superficie commerciale si sono perfezionate in due nuovi contratti di concessione servizi, con decorrenza da gennaio 2018, per un incremento di ricavi pari a circa € 29.000/annuo.

Si evidenzia che nei mesi di aprile e maggio è seguita una lunga trattativa con Superjet International S.p.A. per l'insediamento al VEGA di oltre 1.500-2.000 mq di uffici e di ampi spazi a laboratori.

In data 22 dicembre 2017 è stato sottoscritto il contratto di concessione di spazi e di servizi con l'Università Ca' Foscari Venezia relativo agli spazi ad uso laboratori ed uffici da destinare ad attività di ricerca scientifica siti a piano terra e al primo piano dell'Edificio Porta dell'Innovazione, per un totale complessivo di 1.340 mq di superficie commerciale e il corrispettivo di un canone annuo, a partire dal 2018, pari a € 135.000.

La sottoscrizione di predetto contratto comportava lo spostamento, come previsto contrattualmente, di n. 3 utenti in altri locali di Vega, con relativo onere di trasferimento a carico della società, in altri spazi. A seguito di verifica tecnica ed economica, svolta alla luce del progetto prestazionale presentato dall'Università, il nuovo organo amministrativo, unitamente al socio di controllo, ha ritenuto necessario per l'equilibrio economico e finanziario di VEGA di procedere, in accordo con l'università, ed una rivisitazione del rapporto sinallagmatico contrattuale. Al momento della chiusura della presente relazione, l'accordo è pressochè definito. Due delle tre realtà imprenditoriali alle quali era stato richiesto il trasferimento in altri locali di VEGA hanno preferito lasciare il Parco.

Tra le nuove realtà che si sono insediate al VEGA nel 2017, si segnala: l'ampliamento degli uffici della Fondazione Ca' Foscari di Venezia che occupa in totale una superficie di circa 1.500 mq di uffici nell'Edificio Porta dell'Innovazione con le attività formative di eccellenza della Challenge School (Master universitari e formazione executive), l'insediamento di Tarmac Interiors che si occupa di interior design e di Biosai che opera nella consulenza ambiente. Si sono inoltre insediate al VEGA n. 2 aziende del settore della logistica internazionale, Avion Company e Visa Global Logistics, l'impresa Real Tubi, società che opera come indotto di Fincantieri, e 10icube, azienda che si occupa di progettazione e automazione industriale.

Nell'incubatore VEGAIncube si registra l'ingresso di n. 9 nuove start-up innovative, tra cui le start-up che hanno vinto il bando POR FESR azione 1.4.1: Strategy Innovation e Green Decision, entrambe spin off dell'Università Ca' Foscari di Venezia, I-Making e Brain, che operano nel settore ICT, Energaid che opera in ambito Green, e Noima che lavora nel campo dei brevetti.

Sempre nell'incubatore, si sono inoltre insediate: la start up My Venice, che si occupa di eventi, e 14 Tech attiva nel settore ICT.

Da gennaio a dicembre 2017 si sono registrate n. 14 uscite di utenti insediati (in un caso si tratta di riduzione di spazi affittati), con una riduzione totale di circa 1.601 mq di superficie commerciale e una diminuzione progressiva di ricavi nel corso dell'anno di circa Euro 147.000.

Tra le aziende più significative che hanno lasciato gli spazi nel corso del primo semestre: i laboratori di Chemilab, ed il laboratorio di Heliv Group, attivo nella ricerca innovativa nel settore dell'illuminotecnica, le start up Eurising e Blu Farm, Serenissima Vigilanza (che occupava circa 500 mq), la Federazione Regionale Ordini degli Ingegneri del Veneto, Saipem.

In sintesi, la percentuale degli spazi affittati, inclusi posti auto, box e magazzini, nell'anno 2017 si attesta attorno all'85% della superficie commerciale affittabile (incluso gli spazi occupati dagli uffici della Direzione di VEGA e gli spazi non affittabili, quali le sale riunioni e i vani tecnici).

Il totale dei ricavi da canoni di concessione servizi è pari a € 1.625.008 mentre i costi complessivi per spese relative a *facilities, utilities* e di gestione immobiliare di competenza della società ammontano complessivamente a € 1.061.563 con un saldo positivo pari a € 563.445 (margine del 35% circa sui ricavi).

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 2017 la società è riuscita a confermare i requisiti di Incubatore Certificato. Nel corso del secondo semestre 2017 sono proseguite le interlocuzioni con le università IUAV e Ca' Foscari – che hanno dato disponibilità a collaborare nella gestione delle attività di incubazione .

Il Modello Organizzativo-Gestionale e Il Codice Etico

La Società nel corso del 2017 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 completato l'aggiornamento del modello 231 provvedendo alla nomina dei responsabili whistleblowing, trasparenza e anticiclaggio.

Privacy – Documento Programmatico sulla Sicurezza

Vega PST Scarl ha proceduto, in conformità alle disposizioni di cui al decreto legislativo 196/2003 e successive modifiche e integrazioni, 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 2017

Il bilancio di Vega Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Scarl relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, che sottoponiamo alla Vostra approvazione, rileva una perdita di esercizio di Euro 817.215. Il conto economico dell'esercizio si riassume nei seguenti dati di sintesi:

Conto Economico	Esercizio 2016	Esercizio 2017
	migliaia di euro	migliaia di euro
A valore della produzione	2.469	2.157
B costi della produzione	4.846	2.970
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-2.377	-814
C- proventi e (oneri) finanziari	-4	-3
D- rettifiche di valore di attività finanziarie		
Risultato prima delle imposte	-2.381	-817
Imposte sul reddito di esercizio		
Perdita dell'esercizio	-2.381	-817

L'esercizio non ha evidenziato ulteriori svalutazioni del patrimonio immobiliare di VEGA.

Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Successivamente alla chiusura dell'esercizio il liquidatore e l'Amministrazione Comunale, a seguito di una manifestazione di interesse, hanno intrapreso una trattativa con il soggetto interessato volta a determinare il perimetro patrimoniale effettivo da cedere (beni VEGA ma anche beni del Comune di Venezia), le condizioni ed il prezzo di cessione. Allo stato attuale non vi sono elementi che permettano di prevedere l'esito della trattativa. In data 15 maggio 2018 l'Amministrazione Comunale ha deliberato, tra l'altro di delegare al liquidatore giudiziario, nell'ambito della procedura che sarà espletata l'alienazione dei beni immobili del Comune di Venezia ubicati all'interno del compendio Parco Scientifico Tecnologico, anche relativamente a singole vendite, con mandato della durata di un anno.

Attività di Direzione e Coordinamento

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

Segnaliamo che nell'esercizio non si sono avuti rapporti economici, patrimoniali e contrattuali con il soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento

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

Rapporti con i Soci

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

Rapporti con società partecipate

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

- CVR in liquidazione: non vi sono da segnalare fatti nuovi degni di rilievo
- Expo Venice SpA: la società si trova in stato di fallimento

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.

Relativamente al rilevante credito nei confronti di Veneto Nanotech Scpa (controllata dalla Regione del Veneto ed utente del Parco) per canoni, servizi e consumi non pagati per il periodo 2011-2015, la società dopo varie azioni a sostegno delle proprie ragioni di credito ha sottoscritto nel novembre 2016 una transazione con il liquidatore della società, nel frattempo entrata in concordato preventivo, che sanciva il corretto incasso di una tranche di 110.000 euro ed il riconoscimento in prededuzione di una somma pari a 90.000 euro e di ulteriori 25.000 euro circa in privilegio.

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: dopo la chiusura dell'esercizio, è stata siglata una transazione con VEGA Energie per la rateizzazione del debito contratto da VEGA durante l'esercizio 2017 a seguito della sospensione dei pagamenti nei confronti del fornitore.

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 2017 il personale dipendente risulta composto da 6 unità (erano 7 al 31 dicembre 2016), con le mansioni specificate sotto:

- 1 (Impiegato) dedicati alla attività di amministrazione e controllo;
- 3 (Impiegati) dedicati all'attività immobiliare;
- 1 (Quadro) "in distacco" a tempo pieno presso una società partecipata 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 2017, 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"), il conto economico riclassificato (Allegato "B") e il rendiconto finanziario (Allegato "C").

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.

Sono state formulate alcune proposte per l'insediamento di nuovi utenti, e sarà attivata un'iniziativa di rilancio dell'attività di incubazione, grazie alla firma di un nuovo protocollo di intesa con le due Università.

Verrà sviluppato ed implementato un nuovo modello per la gestione degli stalli di sosta a pagamento, reinternalizzando l'attività in modo tale da garantire anche un flusso di cassa in entrata costante per la 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.

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 2018-2020 approvato dall'organo amministrativo.

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 2017, che presenta una perdita di Euro 817.215.

Per effetto della perdita conseguita nell'esercizio 2017, il patrimonio netto di iniziali euro 2.966.579 risulta diminuito ed ammonta al € 2.149.363 alle fine del 2017.

Marghera (VE), 24 maggio/16 luglio 2018

L'Amministratore Unico
Cav. Roberto Ferrara



IL SOTTOSCRITTO MAURIZIO NARDON, AI SENSI DELL' ART.31 COMMA 2-QUINQUIES DELLA LEGGE 340/2000, DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO E' CONFORME ALL' ORIGINALE DEPOSITATO PRESSO LA SOCIETA'.

