

VEGA
Parco Scientifico e Tecnologico di Venezia Scarl in concordato preventivo
BILANCIO ESERCIZIO 2022
RELAZIONE del COLLEGIO SINDACALE

all'ASSEMBLEA dei SOCI ai sensi dell'art. 2429, comma 2°, c.c.

Signori Soci di *VEGA Parco Scientifico e Tecnologico di Venezia Scarl in concordato preventivo*,
il Collegio che vi presenta la relazione al bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2022 è
composto da Roberto Querci della Rovere, Presidente, Stefania Bortoletti e Dante Scibilia
sindaci effettivi in carica in prorogatio.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 la nostra attività è stata ispirata alle
disposizioni di legge e alle norme di comportamento del collegio sindacale di società non
quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili,
pubblicate a dicembre 2020 e vigenti dal 1° gennaio 2021.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.
È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio di VEGA, Parco Scientifico e
Tecnologico di Venezia Scarl in concordato preventivo, costituito dallo stato patrimoniale al
31 dicembre 2022, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a
tale data, dalla nota integrativa e dalla relazione sulla gestione, redatto dall'Amministratore
Unico in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione e che evidenzia una
perdita d'esercizio di euro 4.890.360.

Il bilancio è stato messo a nostra disposizione, con il nostro assenso, in deroga al termine
di cui all'art. 2429 c.c

L'ingente perdita è attribuibile essenzialmente alla circostanza che il presente bilancio di
esercizio è stato redatto recependo i valori minimi attribuiti agli immobili del compendio
come risultanti dal bando di vendita pubblicato in data 18 maggio 2023 per l'asta del 14
luglio 2023 che hanno generato una svalutazione complessiva di euro 4.580.525.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti, dott. Marco Bassi per Ria Grant Thornton S.p.A ha consegnato la propria relazione datata 22 giugno 2023 contenente un giudizio con richiamo d’informativa, senza rilievi.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d’esercizio al 31.12.2021 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società oltre a essere stato redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione.

Il Collegio sindacale, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste Norma 3.8. delle “Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate” consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all’incaricato della revisione legale.

Il presente bilancio è stato redatto con i criteri ordinari, pur ricorrendo i presupposti per redigerlo nella forma abbreviata, al fine di dare completa informativa ai terzi.

Il bilancio al 31.12.2022, raffrontato al bilancio dell’anno precedente, si compendia nei seguenti valori:

<u>Attivo</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
- Immobilizzazioni immateriali	489.507	646.856
- Immobilizzazioni materiali	173.375	259.767
- Immobilizzazioni finanziarie	2.811	2.811
- Attivo circolante	12.639.746	17.225.097
- Ratei e risconti attivi	12.668	4.711
Totale attivo	13.318.107	18.139.242
<u>Passivo</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
- Patrimonio Netto:	-4.192.512	697.847
° Capitale sociale	1.109.756	1.109.756
° Altre riserve	0	0
° Perdite a nuovo	-411.909	-86.061
° Risultato dell'esercizio	-4.890.360	-325.848
- Fondi per rischi ed oneri	392.679	490.232
- Fondo T.F.R.	157.039	136.911
- Debiti	16.829.431	16.673.442
- Ratei e risconti passivi	131.470	140.810
Totale passivo	13.318.107	18.139.242

<u>Conto Economico</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
- Valore della produzione	-1.929.705	2.223.208
- Costi della produzione	-2.945.405	-2.552.468
- Proventi ed oneri finanziari	-15.250	3.412
- Rettifiche di valore di attività finanziarie		
- Imposte dell'esercizio	0	0
- Risultato dell'esercizio	-4.890.360	-325.848

Attività di vigilanza

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza degli assetti organizzativi, del sistema amministrativo-contabile e sul loro concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e ci siamo incontrati periodicamente con l'amministratore unico e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'Amministratore Unico nel corso delle riunioni del collegio, e attraverso la lettura delle determine, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, facciamo espresso rinvio ai richiami di informativa.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Ai sensi dell'art. 2409 septies c.c. il Collegio ha scambiato con il soggetto incaricato della

revisione legale Ria Grant Thornton S.p.a. continue informazioni per l'espletamento dei rispettivi compiti.

Abbiamo accertato che alla società di revisione non sono stati conferiti ulteriori incarichi oltre a quello della revisione legale.

Nel corso dell'attività di vigilanza non sono state presentate denunce ex art. 2408 c.c..

Nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri.

Osservazioni in ordine al Bilancio d'esercizio

Per quanto riguarda l'esercizio 2022, la gestione evidenzia un risultato negativo, frutto della valutazione dei terreni e degli immobili di proprietà (dal 2014 riclassificati nell'attivo circolante tra le rimanenze in quanto assets destinati alla vendita) che risponde ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo avuto conoscenza – a seguito dell'espletamento dei nostri doveri di vigilanza e dei nostri poteri di ispezione e controllo – e non abbiamo osservazioni al riguardo.

Non essendo il Collegio incaricato della revisione legale, e non avendo quindi alcun potere di controllo analitico di merito sul contenuto del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso e sulla sua conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e la sua struttura: a tale riguardo non abbiamo osservazioni da riferire.

Il Collegio sindacale rileva che il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 evidenzia perdite rilevanti che richiederebbero i provvedimenti di cui all'art. 2446 c.c. la cui adozione può essere "sospesa" in base alle previsioni di cui all'art. 6 d.l. n. 23 /2020, convertito con modificazioni dalla legge 5 giugno 2020, n. 40, e modificato dall'art. 3, co. 9, d.l. 20 dicembre 2022, n. 198, convertito dalla legge 24 febbraio 2013, n. 14, come peraltro evidenziato dall'Amministratore in un apposito paragrafo della relazione sulla gestione.

L'amministratore ha fornito informazioni circa i provvedimenti già attuati e ha illustrato la pianificazione economico-finanziaria che intende intraprendere per il riassorbimento delle perdite.

Per quanto a nostra conoscenza, l'Amministratore Unico, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.

Richiamo di informativa

Il collegio sindacale, così come richiamato dalla società di Revisione, pone l'attenzione su quanto indicato dall'Amministratore Unico nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione, riguardo le azioni intraprese e da intraprendere, finalizzate al mantenimento del presupposto della continuità aziendale, tenuto conto delle azioni di dismissione immobiliare già concluse e dei probabili effetti di quelle in corso di definizione da parte della Procedura. L'Amministratore in particolare evidenzia che in considerazione della riduzione dei prezzi minimi ammissibili previsti nella procedura competitiva bandita dal liquidatore giudiziale il 18 maggio 2023, per l'asta del 14 luglio 2023, si è resa necessaria una svalutazione di Euro 4.580.525 euro, portando la perdita d'esercizio 2022 ad Euro 4.890.360. In conseguenza di tale perdita, il patrimonio netto risulta negativo e la Società nelle condizioni e nelle delibere conseguenti previste dall'art. 2446 del codice civile.

Il Collegio evidenzia i seguenti richiami dell'Amministratore:

1. Al paragrafo "Prospettiva della continuità aziendale" della nota integrativa: *"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. presso 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 allora erano state effettuate per il piano di concordato, il valore dell'attivo, pur con l'adozione di criteri prudenziali, risultava superiore a quello del 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 risultava 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. Prendendo a riferimento le offerte minime di acquisto che la procedura di concordato preventivo è disponibile ad accettare come risultanti dal recentissimo bando di vendita degli immobili pubblicato in data 18 maggio 2023 per l'asta del 14 luglio 2023, la società ha ritenuto di adeguare i valori di libro laddove superiori a quelli di presumibile realizzo emergenti dal bando di vendita generando, per effetto della svalutazione operata, una ingente perdita di esercizio. Sulla base di tali valori è quindi da ritenersi che la prospettazione iniziale del piano di concordato (pagamento integrale dei creditori) non potrà essere realizzata. Prevedendo la proposta ai creditori omologata la liberazione di VEGA, a prescindere dalla percentuale di soddisfacimento (quindi senza garanzia della società dell'integrale pagamento dei crediti sociali) ne conseguirà comunque l'esdebitazione a favore della società indipendentemente dalla effettiva soddisfazione dei debiti sociali. I minori pagamenti ai creditori genereranno delle sopravvenienze attive tali da consentire il recupero della maggior parte della perdita iscritta a bilancio sino a portare a "zero" il patrimonio netto contabile. L'organo amministrativo della società, successivamente alla chiusura dell'esercizio, ha aggiornato il piano economico finanziario aziendale dal quale emerge che la continuità aziendale è sostanzialmente garantita. 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, attività ancora indispensabile sino al completamento delle vendite. Come più volte esplicitato Vega funziona infatti come una piccola cittadella all'interno della cui area insistono gli immobili di proprietà della società debitrice, gli immobili in concessione ad essa, l'enorme edificio comunemente denominato "supercondominio", di proprietà di una moltitudine di enti, pubblici e privati, laboratori, aziende, professionisti e lavoratori autonomi. Tali soggetti sono tutti serviti dalle reti tecnologiche di proprietà VEGA descritte nel regolamento approvato con delibera di Giunta Comunale di Venezia n. 534 del 15 dicembre 2006 e che allo stato solo tramite Vega è possibile assicurare la fornitura di utilities necessarie al funzionamento dei soggetti innanzi indicati. Vega svolge per la "cittadella" le funzioni di un Comune per una città e quindi si

occupa della viabilità interna, della manutenzione delle strade, dell'illuminazione notturna, della sicurezza secondo quanto previsto dalla Convenzione urbanistica. Il Comune di Venezia non ha ancora accettato alcun asservimento e/o cessione di tali strutture, che rimangono quindi a carico della società. Altrettanto deve dirsi delle reti e del verde. Le strutture degli immobili sono tali per cui i singoli tenants usufruiscono e condividono tutta una serie di servizi comuni (da quelli igienici a quelli più sofisticati), la cui gestione accentrata è attualmente svolta da Vega e che risulta indispensabile al funzionamento della porzione d'immobile da ogni tenant occupata e quindi al mantenimento dei contratti attivi esistenti. 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. La realizzazione della nuova viabilità di accesso al Parco con la creazione dei nuovi svincoli valorizzerà inoltre ulteriormente gli immobili del complesso. Il budget predisposto dalla società evidenzia un MOL positivo e quindi che la gestione avverrà senza aggravio per il ceto creditorio riuscendo a coprire con i ricavi tutti i costi di gestione, ammortamenti esclusi. Le proiezioni di cassa eseguite dalla società e che vengono sistematicamente aggiornate evidenziano la persistenza della continuità aziendale intesa come la capacità di far fronte alle obbligazioni almeno dei prossimi dodici mesi. Sulla base di tali presupposti il bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 è stato redatto secondo la prospettiva della continuità aziendale; la valutazione delle voci di bilancio è, comunque, coerente con la situazione attuale delle Società."

2. Al paragrafo "Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio" della nota integrativa: "*in data 18 maggio 2023 il liquidatore giudiziale ha pubblicato il bando di gara con evidenziati i nuovi valori attribuiti agli immobili, complessivamente minori di Euro 4.580.525 ai precedenti valori registrati nelle scritture contabili della società. A seguito di tale fatto, la società ha adeguato le proprie scritture e redatto il bilancio considerando i nuovi valori. In data 21 aprile di è tenuta l'assemblea che*

ha deliberato il riconoscimento del Supercondominio composto da proprietà private e Vega Scarl, atto che consentirà il compimento di tutte le azioni necessarie a trasferire la gestione delle reti comuni in capo al nuovo soggetto. In particolare a valle dell'acquisizione del codice fiscale il Supercondominio sarà titolato alla sottoscrizione di nuovi contratti di fornitura di energia elettrica e gas a servizio di tutto il compendio, liberando Vegas Scarl dall'obbligo di fornitura dei servizi energetici anche a favore dei soggetti privati e soprattutto dall'obbligo di ricorso al mercato tutelato, con tutte le conseguenze economiche che ne sono derivate. La situazione economica trimestrale della società evidenzia nuovamente un MOL positivo."

3. Al paragrafo "Evoluzione prevedibile della gestione" della relazione sulla gestione: *"La pubblicazione della nuova asta per la vendita degli immobili, avvenuta in data 18 maggio, ha determinato una importantissima svalutazione del probabile valore di realizzo e pertanto di mercato degli immobili, con conseguente possibile riduzione del capitale sociale, da deliberare eventualmente da parte dell'assemblea, in applicazione dell'art. 3 comma 9 del D.L. 198/2022, entro i successivi esercizi. E' auspicabile che la società prosegua nella attività di gestione e conservazione del patrimonio aziendale, nel rispetto di quanto previsto dal piano di concordato, anche al fine di garantire il corretto funzionamento delle reti tecnologiche, a servizio di tutto il comparto denominato VEGA. 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, rese necessarie anche a seguito di atti di terzi. Il nuovo esercizio ha fatto registrare numerose nuove domande di insediamento, da parte di possibili clienti che però richiedono garanzie di stabilità e di regolare operatività del Parco. Continua a suscitare incertezza l'andamento dei prezzi dei costi energetici (energia elettrica, gas). Ad inizio anno sono stati operati gli importanti adeguamenti Istat dei canoni di servizio e locazione, nella misura dell'11.5 %. 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, per quanto possibile, secondo le linee tracciate dal piano di concordato, finalizzata al mantenimento di valore di mercato di tutto il complesso immobiliare. 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."

4. Al paragrafo "Destinazione del risultato d'esercizio" della nota integrativa: "*Per effetto della perdita di esercizio di euro 4.890.360 che va ad aggiungersi a quelle riportate dagli esercizi precedenti di euro 411.909, il patrimonio netto al 31 dicembre 2022 risulta negativo per euro 4.192.512 per cui l'assemblea sarà chiamata per deliberare alternativamente:*

1) la riduzione del capitale per perdite e contemporaneo aumento del medesimo ad una cifra non inferiore al minimo di legge;

2) la messa in liquidazione della società;

3) rinviare la scelta tra ricapitalizzazione, trasformazione o scioglimento fino al quinto esercizio successivo a sensi l'art. 3 comma 9 del D.L. 198/2022 convertito nella Legge 14/2023 preso atto della persistenza della continuità aziendale."

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone all' Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, così come redatto dall' Amministratore Unico.

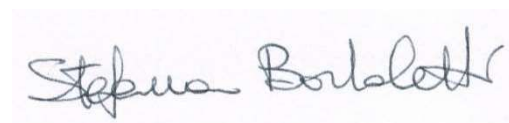
Venezia, 26 giugno 2023

IL COLLEGIO SINDACALE

Roberto Querci della Rovere



Stefania Bortoletti



Dante Scibilla



9