

**VEGA**  
**Parco Scientifico e Tecnologico di Venezia Scarl in concordato preventivo**  
**BILANCIO ESERCIZIO 2023**  
**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 31/12/2023 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 2023 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.  
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 2023, 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 814.207. Il bilancio è stato messo a nostra disposizione in data  
15.07.2024. Il collegio ha prestato il proprio assenso alla deroga del termine di cui all'art.  
2429 c.c. previsto per la consegna al Collegio stesso.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti, RIA Grant Thornton in data 12.7.2024  
ci ha consegnato la propria relazione datata 8.7.2024 contenente un giudizio senza rilievi,  
con richiamo di informativa.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio  
d'esercizio al 31.12.2023 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale  
e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società ed è stato redatto  
in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

Nell'esercizio 2023 le rimanenze sono state svalutate per l'importo di euro 1.186.059 per adeguare i valori di libro, laddove superiori, al presumibile valore di realizzo fatto pari all'offerta minima accettabile dalla VEGA - PARCO SCIENTIFICO -TECNOLOGICO DI VENEZIA S.C.A.R.L. procedura di concordato indicata nell'ultimo bando di vendita del Liquidatore Giudiziale pubblicato in data 26.03.24.

Il Collegio ricorda che anche nel precedente esercizio le rimanenze sono state svalutate, per le medesime ragioni, per l'importo di € 4.580.525 .

Come per il precedente esercizio, la perdita è quindi esclusivamente attribuibile alla circostanza che il bilancio di esercizio ha dovuto recepire i valori minimi attribuiti agli immobili del compendio come risultanti dai bandi di vendita così come pubblicati.

L'organo amministrativo della società, successivamente alla chiusura dell'esercizio, ha aggiornato il piano dei flussi finanziari aziendali dal quale emerge la capacità della società di far fronte ai propri impegni per i prossimi 12 mesi.

La società sulla base di tale piano prevede di continuare l'attività di gestione dei compendi immobiliari ancora di proprietà e in concessione attraverso la concessione di spazi alle attività produttive e gestendo i servizi tecnologici e altri agli insediati, attività ancora indispensabili sino al completamento delle vendite. Tale attività è prodromica al miglior realizzo dell'attivo aziendale.

Le attività svolte dalla società sono infatti ancora essenziali al funzionamento del Parco Scientifico e Tecnologico di Venezia che è una sorta di 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.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti, dott. Marco Bassi per Ria Grant Thornton S.p.A ha consegnato la propria relazione datata 8 luglio 2024 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 31.12.2023, 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 bilancio d'esercizio 31.12.2023 è stato redatto con i criteri ordinari, pur ricorrendo i presupposti per redigerlo nella forma abbreviata, al fine di dare completa informativa ai terzi e si compendia nei seguenti valori:

<b><u>Attivo</u></b>	<b><u>31/12/2023</u></b>	<b><u>31/12/2022</u></b>
- Immobilizzazioni immateriali	332.532	489.507
- Immobilizzazioni materiali	58.534	173.375
- Immobilizzazioni finanziarie	2.811	2.811
- Attivo circolante	11.577.714	12.639.746
- Ratei e risconti attivi	4.377	12.668
<b>Totale attivo</b>	<b>11.975.968</b>	<b>Totale attivo 13.318.107</b>

<b><u>Passivo</u></b>	<b><u>31/12/2023</u></b>	<b><u>31/12/2022</u></b>
- Patrimonio Netto:	-5.006.720	-4.192.513
° Capitale sociale	1.109.756	1.109.756
° Altre riserve	0	0
° Perdite a nuovo	-5.302.269	-411.909
° Risultato dell'esercizio	-814.207	-4.890.360
- Fondi per rischi ed oneri	41.796	392.679
- Fondo T.F.R.	168.912	157.039
- Debiti	16.573.495	16.829.431
- Ratei e risconti passivi	198.484	131.470
<b>Totale passivo</b>	<b>11.975.968</b>	<b>Totale passivo 13.318.107</b>

<b><u>Conto Economico</u></b>	<b><u>31/12/2023</u></b>	<b><u>31/12/2022</u></b>
- Valore della produzione	2.642.807	-1.929.705
- Costi della produzione	-3.432.522	-2.945.405
- Proventi ed oneri finanziari	-24.492	-15.250
- Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	
- Imposte dell'esercizio		0
<b>- Risultato dell'esercizio</b>	<b>-814.207</b>	<b>0 -4.890.360</b>

### **Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.**

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 rilevato particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'Amministratore Unico nel corso delle riunioni del collegio, e attraverso la lettura delle determinazioni, 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, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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 dobbiamo segnalare l'avvenuta convocazione dell'assemblea del bilancio per il 29 giugno 2024 in prima convocazione e per il 29 luglio in seconda convocazione con invio del bilancio al Collegio per adempiere ai propri obblighi solamente in data 12 luglio 2024.

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 2023, 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).

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, *"il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria al 31.12.2023, 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"*

Il Collegio sindacale rileva che il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 evidenzia perdite rilevanti maturate nel 2022 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, che avrebbero richiesto i provvedimenti di cui all'art. 2446 c.c. .

Tenuto conto di quanto sopra e delle ulteriori perdite maturate nel corso dell'esercizio 2023 il patrimonio netto alla società risulta al 31.12.2023 superiore ai minimi di legge civile.

Il Collegio vorrebbe evidenziare di aver preso atto dell'ulteriore bando di gara datato 4 luglio 2024 e consegnatoci via mail dal Liquidatore giudiziale in data 8 luglio 2024 (data quindi successiva alla redazione del bilancio) che prevede un'ulteriore svalutazione del compendio aziendale, tale svalutazione fa emergere una perdita di periodo tale da ridurre il patrimonio netto della società al di sotto del minimo di legge.

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:

*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. 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 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 per la pubblicazione dei bandi per le procedure di vendita competitiva. Prendendo a riferimento le offerte minime di acquisto che la procedura di concordato preventivo era disponibile ad accettare secondo quanto previsto dal bando di vendita degli immobili pubblicato in data 18 maggio 2023 la società ha ritenuto di adeguare i valori del bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 laddove superiori a quelli del bando di vendita. Il bilancio al 31 dicembre 2022 è stato quindi chiuso con una ingente perdita di esercizio imputabile alla svalutazione operata. Non essendo stati aggiudicati completamente i beni con il bando di gara del 2023 il liquidatore ha provveduto il 26 marzo 2024 per un nuovo esperimento di vendita con ulteriore riduzione delle offerte minime accettabili sicché la società ha provveduto ad adeguare ulteriormente i valori di libro con iscrizione a bilancio di una ulteriore rilevante svalutazione per effetto della quale anche il bilancio chiuso al 31 dicembre 2023 chiude con una consistente perdita di esercizio. Sulla*

*base degli attuali prezzi di vendita 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 dei flussi finanziari 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 ancora di proprietà e in concessione attraverso la concessione di spazi alle attività produttive e gestendo i servizi tecnologici e altri agli insediati, attività ancora indispensabili sino al completamento delle vendite. Le attività svolte dalla società sono infatti ancora essenziali al funzionamento del Parco Scientifico e Tecnologico di Venezia che è una sorta di 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 che 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 infatti 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, stanno consentendo di contenere i costi di gestione e di aumentare i ricavi sfruttando le sinergie derivanti dall'appartenenza al Gruppo Città di Venezia. Il budget predisposto dalla società evidenzia un MOL positivo e quindi senza aggravio per il ceto creditorio riuscendo a coprire con i ricavi tutti i costi di gestione, ammortamenti esclusi. Le proiezioni di cassa elaborate dalla società e 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 2023 è stato redatto secondo la situazione attuale della Società."*

Al paragrafo "Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio" della nota integrativa: *"Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti la natura e l'effetto patrimoniale, finanziario ed economico dei fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-quater del codice civile. Come commentato in altro capitolo, in data 26.03.2024 il Liquidatore Giudiziale ha pubblicato un nuovo bando di gara per la vendita degli immobili residui con evidenziati i nuovi e, come già detto, ridotti prezzi richiesti che hanno comportato la già descritta svalutazione a carico del decorso esercizio per euro 1.186.059. Va segnalato che il Supercondominio composto da proprietà private e Vega Scarl, ha consentito nel corso del 2023 il trasferimento della gestione delle reti comuni per cui allo stesso fanno ora capo i nuovi contratti di fornitura di energia elettrica e gas a servizio di tutto il compendio liberando la società dall'obbligo di fornitura dei servizi energetici anche a favore dei soggetti privati e soprattutto dall'obbligo di ricorso al mercato tutelato."*

Al paragrafo "Destinazione del risultato d'esercizio" della nota integrativa: *"Per effetto della perdita di esercizio di euro 814.207 che va ad aggiungersi a quelle riportate dagli esercizi precedenti di euro 4.890.360 il patrimonio netto al 31 dicembre 2023 risulta negativo per euro 5.006.720. Va ricordato che per le perdite: dell'esercizio 2021 pari a € 325.848,00; dell'esercizio 2022 pari a € 4.890.360,00;*



*Totale € 5.216.208,00*

*la società si è avvalsa delle disposizioni derogatorie previste dagli articoli 3 comma 1-ter del DL 228/2021 e art. 3 comma 9 DL 198/2022 per cui le perdite relative a tali due esercizi potranno essere coperte rispettivamente entro il 31 dicembre 2026 e entro il 31 dicembre 2027. Va ulteriormente ricordato che la proposta ai creditori omologata ha previsto la liberazione di VEGA, a prescindere dalla percentuale di soddisfacimento (quindi senza garanzia della società dell'integrale pagamento dei crediti sociali) per cui la società risulterà esdebitata indipendentemente dalla effettiva soddisfazione dei debiti sociali. I minori pagamenti ai creditori genereranno delle sopravvenienze attive tali da consentire il recupero della maggior parte delle perdite iscritte a bilancio sino a portare a "zero" il patrimonio netto contabile. In relazione a quanto sopra 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) continuare a rinviare la scelta tra ricapitalizzazione, trasformazione o scioglimento per le perdite conseguite nel 2021 e nel 2022 fino al quinto esercizio successivo ai sensi rispettivamente dell'art. 3 comma 1-ter del DL 228/2021 e dell'art. 3 comma 9 del D.L. 198/2022 convertito nella Legge 14/2023 preso atto della persistenza della continuità aziendale e, per le perdite residue pari ad euro 900.268,00 tali da ridurre il capitale di oltre un terzo, l'assemblea potrà deliberare la riduzione del capitale sociale o rinviare la decisione al prossimo esercizio se la perdita non risulterà nel frattempo ridotta a meno di un terzo. Corre obbligo anticipare la non percorribilità dell'ipotesi n.1, in quanto al socio di controllo, soggetto pubblico, è normativamente vietato procedere in tal senso. L'ipotesi di messa in liquidazione della società, dovrà prevedere comunque la prosecuzione dell'attività dell'impresa. Ciò in forza del fatto che oggi Vega Scarl garantisce ancora la gestione delle reti comuni di tutto il comprensorio VEGA in virtù della delibera di Giunta Comunale di Venezia n. 534 del 15 dicembre 2006 sino a quando il suo operato non sarà sostituito da quello di altro soggetto. La società è costretta ad operare in continuità onde scongiurare danni ingentissimi con conseguenti richieste di risarcimento rivolte alla compagine societaria. In merito alla terza ipotesi alternativa le proiezioni di cassa*

*sviluppate evidenziano la persistenza della continuità azienda e la capacità della società di far fronte regolarmente ai pagamenti nei prossimi 12 mesi, il budget evidenzia un MOL positivo."*

\*\*\*\*\*

Il collegio, preso atto del bilancio d'esercizio sottoposto alla propria attenzione, nonché di quanto indicato nei richiami d'informativa, tenuto conto altresì della relazione della società di revisione, degli eventi verificatesi successivamente al 31.12.2023 in relazione alle svalutazioni delle rimanenze a seguito dell'emissione dei nuovi bandi per l'alienazione dei beni immobili, ritiene che la società si trovi nella fattispecie di cui all'art 2482 ter del codice civile.


Pertanto Il collegio:

- invita i soci ad esprimersi sull'approvazione del bilancio con la consapevolezza del verificarsi, in data successiva alla redazione di quest'ultimo, del verificarsi della fattispecie ex art 2.482 ter codice civile;
- Richiama l'amministratore a convocare senza indugio l'assemblea ai sensi dell'art. 2482 ter 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.*

Venezia, 15 luglio 2024

**IL COLLEGIO SINDACALE**

Roberto Querci della Rovere



Stefania Bortoletti



Dante Scibilla

