

**Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**

Ria Grant Thornton S.p.A.
Vicolo del Molinetto, 1
31100 Treviso (TV)

T +39 0422 1780676

Ai soci di
VEGA – Parco Scientifico Tecnologico di Venezia
Società Consortile a r.l. in concordato preventivo

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di VEGA – Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Società Consortile a r.l. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 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.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiamo di informativa

Richiamiamo l'attenzione su quanto viene illustrato 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, dei probabili effetti di quelle in corso di definizione da parte degli organi del concordato preventivo (secondo quanto previsto dal piano concordatario, che risulta scaduto il 30 giugno 2018). Richiamiamo inoltre l'attenzione a quanto evidenziato da parte dell'amministratore unico, rispetto alla perdita dell'esercizio 2023, che risulta superiore al terzo del capitale sociale, facendo ricadere la società nelle condizioni previste dall'articolo 2446 del codice civile, dopo essersi già avvalsa delle disposizioni derogatorie previste dagli articoli 3 comma 1-ter del DL 228/2021 e art. 3 comma 9 DL 198/2022 per quanto riguarda le perdite relative agli esercizi 2021 e 2022.

In particolare, l'amministratore unico evidenzia quanto segue.

- a) 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

prospettiva della continuità aziendale; la valutazione delle voci di bilancio è, comunque, coerente con la situazione attuale della Società.”

- b) 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.”
- c) 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.”

- d) Al paragrafo “Evoluzione prevedibile della gestione” della relazione sulla gestione: “La pubblicazione della nuova asta per la vendita degli immobili, avvenuta in data 19 febbraio, ha determinato un’ulteriore importante svalutazione del probabile valore di realizzo e pertanto di mercato degli immobili. Nel caso in cui la procedura fosse ripetuta, con ulteriore riduzione del valore a base d’aste di asset immobiliari, l’Amministratore Unico dovrebbe senza indugio convocare l’assemblea straordinaria ai sensi dell’art. 2447 del vigente codice civile. In tale ipotesi, dovrà essere tempestivamente affrontato e gestito il tema della gestione e conservazione del patrimonio aziendale, nel rispetto di quanto previsto dal piano di concordato, e della gestione per garantire il corretto funzionamento delle reti tecnologiche, a servizio di tutto il comparto denominato VEGA, in maggior parte di proprietà privata. Diventa pertanto indifferibile la definizione delle opere di urbanizzazione che dovranno rimanere di proprietà condominiale al comprensorio e di quanto invece deve transitare al patrimonio del Comune di Venezia. Paradossalmente anche il nuovo esercizio ha fatto registrare numerose nuove domande di insediamento, per un numero complessivo di metri quadri superiore a quello disponibile. Gli uffici, fino a quando saranno dotati di personale, 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. 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.”

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tali aspetti.

Altri aspetti

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito in nota integrativa i dati essenziali dell’ultimo bilancio della società che esercita su di essa l’attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio di VEGA – Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Società Consortile a r.l. in concordato preventivo non si estende a tali dati.

Responsabilità dell’amministratore unico e del collegio sindacale per il bilancio d’esercizio

L’amministratore unico è responsabile per la redazione del bilancio d’esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dallo stesso ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

L’amministratore unico è responsabile per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un’entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d’esercizio, per l’appropriatezza dell’utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

L’amministratore unico utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d’esercizio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l’interruzione dell’attività o non abbia alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell’informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d’esercizio

I nostri obiettivi sono l’acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d’esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l’emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio.

Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da

comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'amministratore unico, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'amministratore unico del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D. Lgs. 39/10

L'amministratore unico di VEGA – Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Società Consortile a r.l. in concordato preventivo è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione di VEGA – Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Società Consortile a r.l. in concordato preventivo al 31 dicembre 2023, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di VEGA – Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Società Consortile a r.l. in concordato preventivo al 31 dicembre 2023 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.



Ria

Grant Thornton

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di VEGA – Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Società Consortile a r.l. in concordato preventivo al 31 dicembre 2023 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D. Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Treviso, 8 luglio 2024

Ria Grant Thornton S.p.A.

Marco Bassi

Socio