

VEGA - PARCO SCIENTIFICO TECNOLOGICO DI VENEZIA SCARL

In concordato preventivo

(soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Comune di Venezia)

Capitale sociale euro 1.109.756

Sede legale in Venezia - Marghera via delle Industrie, 13

n.ro iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia e c.f.: 02718360270

BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Soci,

Il risultato di esercizio relativo all'anno 2023 evidenzia un valore della produzione importante ed in netto incremento rispetto agli esercizi precedenti. E' necessario quindi commentare i fattori principali che lo hanno influenzato. La conclusione della procedura di vendita competitiva bandita dal Liquidatore giudiziale nel maggio 2023 ha portato alla cessione di tre lotti immobiliari: il complesso immobiliare e il ramo d'azienda relativo al servizio di ristorazione, il lastrico solare dell'edificio Pleiadi ed il lotto edificabile denominato "Area ex AGIP" con relativi fabbricati edificati, per complessivi Euro 3.463.751. La relativa voce di ricavo trova compensazione nella variazione delle rimanenze, che sconta anche il decremento di valore attribuiti ai rimanenti lotti nell'ambito della procedura competitiva bandita nel mese di febbraio 2024, decremento che si è ritenuto corretto registrare già all'interno del documento che stiamo commentando.

Un secondo momento che ha influito sull'incremento del valore della produzione riguarda la fornitura di servizi energetici che VEGA Scarl ha garantito a tutto il comprensorio per 8 mesi dell'esercizio, attività i cui costi sono stati integralmente coperti dai relativi ricavi e che è stata gestita in modo tale da non alterare l'equilibrio finanziario della società. Infine hanno fatto registrare un incremento anche le attività caratteristica di vendita di servizi (messa in disponibilità di spazi e laboratori) nonostante la cessione di una parte di essi in virtù della sopra commentata procedura competitiva.

L'indice percentuale di occupazione, alla fine dell'esercizio, si è attestato al 94%.

In ambito di costi della produzione, ha sicuramente influito molto sul risultato di esercizio l'incremento dei costi energetici, soprattutto per il fatto che VEGA Scarl si è fatta carico dell'intero consumo del comprensorio, compensando con la vendita di servizi energetici.

La maggiore percentuale di utilizzo degli spazi ha determinato un incremento anche nella vendita di servizi (internet, telefonia)

La società ha cercato di contenere, con discreta efficacia, le spese per servizi e manutenzione, pur garantendo livelli discreti di appetibilità e fruibilità per tutti gli immobili gestiti, nel rispetto del mandato di conservazione del valore immobiliare previsto dal piano di concordato.

E' sempre opportuno sottolineare che gli investimenti effettuati per opere di manutenzione straordinaria su edifici ed impianti, non risultano, data la situazione concordataria della società, ammortizzabili, e pertanto vengono interamente spesi, incidendo in tal modo pesantemente sul risultato economico finale della società.

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

1. Attività svolta e fatti salienti dell'esercizio 2023

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

VEGA S.C.A.R.L. ha regolarmente operato curando la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, la gestione amministrativa del contratto di insediamento e di servizio, la promozione di nuovi insediamenti, la cura del verde, della viabilità e dei parcheggi del complesso, la gestione del piano di controllo delle falde acquifere per controllare la tenuta delle bonifiche eseguite e la manutenzione e regolare messa a disposizione delle reti necessarie all'erogazione di acqua, luce, gas, energia elettrica.

Con decorrenza dal mese di novembre i punti di consegna delle utenze di energia elettrica e gas sono state intestate al nuovo supercondominio creato appositamente, in maniera tale che

il nuovo soggetto sia in grado di garantire l'approvvigionamento per tutto il comprensorio, VeGa scarl compresa.

Parallelamente, per quanto riguarda le attività di dismissione, la società ha continuato a supportare il Liquidatore Giudiziale per quanto necessario a coltivare eventuali interessamenti spontanei all'acquisto.

Sono continuate nel 2023 le attività a supporto dell'aggregazione delle aziende insediate e delle start up innovative in Cluster al fine di favorire il processo di trasferimento tecnologico e le sinergie.

Hanno operato regolarmente i 3 Cluster promossi da VeGa: il Cluster Turismo Sostenibile, il Cluster Innovazione Arte e Manifattura, il Cluster Sanità e Biotecnologie.

Il normale turn over a livello di azienda insediate è stato gestito con efficienza, facendo registrare a fine esercizio una percentuale di spazi insediati del 94%.

L'Incubatore ha mantenuto la qualifica di Incubatore Certificato riconosciuto e certificato dal Ministero delle Imprese e del Made in Italy. Al 31 dicembre 2023 nell'Incubatore di VEGA erano insediate in totale 17 aziende: n. 13 Start up innovative e n. 4 Pmi innovative.

L'incubatore si può intendere nel suo complesso come un'unica impresa digitale innovativa: la maggior parte delle start up e pmi opera nel settore ICT, concentrandosi nella ricerca scientifica e sviluppo, nella produzione di software e nella consulenza informatica a 360 gradi, con applicazioni ai settori cultura, marketing e comunicazione, turismo, parità di genere. Sono presenti anche Start up e Pmi innovative che si occupano di ricerca e sviluppo nei settori biotecnologie nuovi materiali, sostenibilità energetica e climatica,

Per quanto riguarda la gestione dell'organismo, è stato firmato un nuovo protocollo di intesa con la Fondazione Ca' Foscari, finalizzato alla sinergia nelle attività di sostegno e gestione.

Sono stati realizzati tutti gli interventi di manutenzione straordinaria indifferibili al fine di garantire la funzionalità e fruibilità degli edifici, e soprattutto per mantenere un accettabile livello di qualità dei servizi rivolti agli utenti.

L'insieme degli impianti tecnologici del complesso VeGa Scarl, nonostante la costante manutenzione ordinaria e straordinaria, a causa della vetustà necessita sempre più spesso di interventi di sostituzione radicale o di rifacimento, che comunque vengono attentamente ponderati ed eseguiti unicamente all'interno delle risorse disponibili a budget.

Prosegue l'applicazione dell'accordo con il Supercondominio Venice Gateway per il rimborso forfettario degli oneri di gestione.

Durante l'esercizio non sono maturate le decisioni dell'Amministrazione Comunale relative alle opere di urbanizzazione ed all'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

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 2023 la società è riuscita a confermare i requisiti di Incubatore Certificato.

Il Modello Organizzativo-Gestionale e Il Codice Etico

La Società nel corso del 2023 ha provveduto agli obblighi di pubblicazione previsti dalla normativa sulla trasparenza D. Lgs n. 33/2013 (<http://www.VeGapark.ve.it/it/modello-231>) ed ha mantenuto l'aggiornamento del modello 231.

Privacy –

VeGa PST Scarl ha proceduto, in conformità alle disposizioni al Regolamento Europeo, a mantenere inalterato lo standard di sicurezza per il trattamento dei dati personali, patrimoniali, sensibili o comunque dei dati identificativi che potrebbero causare danno alla società stessa, anche di immagine, in caso di indebita diffusione.

I risultati dell'esercizio 2023

Il bilancio di VeGa Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Scarl relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 che sottoponiamo alla Vostra approvazione, rileva una perdita di esercizio di € 814.206,83. Il conto economico dell'esercizio si riassume nei seguenti dati di sintesi:

Conto Economico	Esercizio 2022	Esercizio 2023
	migliaia di euro	migliaia di euro
A valore della produzione	-1.929	2.642
B costi della produzione	2.945	3.432
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-4.875	-790
C- proventi e (oneri) finanziari	-15	-24
D- rettifiche di valore di attività finanziarie		
Risultato prima delle imposte	- 4.890	-814
Imposte sul reddito di esercizio	0	0
Perdita dell'esercizio	-4.890	-814

Attività di Direzione e Coordinamento

La Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Comune di Venezia il quale partecipa al capitale sociale, direttamente e indirettamente, per i 60,074%.

Segnaliamo che nell'esercizio non si sono avuti rapporti economici, patrimoniale e contrattuali con il soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento, salvo per quanto riguarda l'imposta comunale sugli immobili e la tassa sui rifiuti.

Le informazioni economico-patrimoniali del Comune di Venezia sono reperibili sul sito dell'Ente che esercita la direzione e il coordinamento: www.comune.venezia.it e nelle altre informazioni della nota integrativa.

Rapporti con i Soci e società sottoposte al controllo della controllante

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

I rapporti economici con alcune società controllate dal Comune di Venezia, che si sostanziano nella prestazione di servizi, sono elencati nella nota integrativa.

Rapporti con società partecipate

Si elencano le partecipazioni detenute dalla società. In nota integrativa sono forniti i dati patrimoniali relativi a tali partecipazioni.

- Expo Venice SpA. Partecipazione detenuta pari allo 0,91%. La società si trova in stato di fallimento. La procedura è attualmente ancora in corso.
- TAG srl: partecipazione detenuta pari allo 0,5%

Informazioni sui principali rischi e incertezze

Per quel che concerne l'analisi e la descrizione dei principali rischi e incertezze si ritiene che essi siano fronteggiabili nell'ambito degli accantonamenti effettuati.

Di seguito si segnalano gli eventuali rischi ed incertezze:

Rischio di credito: è rappresentato dall'esposizione della Società a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti; si sottolinea, comunque, che negli anni precedenti la perdita su crediti è rientrata nei limiti degli accantonamenti effettuati.

Non esistono nuove posizioni di crediti insoluti che possano essere considerate a rischio insolvenza o per le quali non sia stato sottoscritto un impegno di riconoscimento e rateizzazione del credito.

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: non sono registrati nuovi contenziosi tali da dettare necessità di incremento accantonamenti.

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 2023 il personale dipendente risulta composto da 5 unità, con le mansioni specificate sotto:

- 1 (Impiegato) dedicati alla attività di amministrazione e controllo, part time
- 3 (Impiegati) dedicati all'attività immobiliare (di cui una unità parzialmente distaccata presso altra società controllata dal Comune di Venezia; di queste, due unità part time ed una full time
- 1 (Impiegato) full time dedicato alle attività ICT.

Altre informazioni richieste dall'art. 2428 C.C.

Ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Marghera Venezia e non esistono sedi secondarie. Si precisa che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) del Codice Civile, la Società non possiede né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti. Non risultano acquistate o vendute nel corso dell'esercizio 2021, anche per interposta società fiduciaria o persona, azioni o quote di società controllanti o che comunque partecipano alla Società.

Altri indicatori di risultato

Si allegano alla presente relazione lo stato patrimoniale riclassificato (Allegato "A") e il conto economico riclassificato (Allegato "B").

Evoluzione prevedibile della gestione

La 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.

Considerazioni conclusive e proposte del Consiglio di Amministrazione

Signori Soci,

Vi invitiamo ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, che presenta una perdita di Euro 814.206,83

Marghera (VE), 31.05.2024

L'Amministratore Unico

Cav. Roberto Ferrara

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società