

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 2018
RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Soci,

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 2018

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

Nel corso del 2018 sono proseguite le attività finalizzate al perseguimento degli obiettivi del piano di dismissioni in linea con il piano concordatario e le attività di gestione del compendio.

In particolare, per quanto riguarda le attività di dismissione:

- 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 nuovo bando di vendita, pubblicato a fine 2018;
- È stato raggiunto un accordo con il Comune di Venezia, proprietario del suolo sopra il quale sorge il bar Breda, per la rinuncia a titolo oneroso del periodo rimanente di concessione, a fronte della corresponsione di un indennizzo pari ad Euro 90.000. L'esborso di tale somma è già stato deliberato dall'Amministrazione stessa.



- Sono state inoltre intensificate le attività di manutenzione straordinaria, al fine di ripristinare un livello di servizio accettabile per i clienti/utilizzatori degli immobili in oggetto, in primis quello denominato Pegaso.

1.2 Relazione sulla gestione delle attività svolte dalla società

L'Organo Amministrativo ha redatto anche per l'esercizio 2018 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.

Il valore della produzione evidenzia una contrazione, imputabile al fatto che il rispetto di contratti sottoscritti negli esercizi precedenti ha imposto lo scomputo dei canoni di locazione per importanti clienti, mentre i nuovi contratti sottoscritti alla fine dell'esercizio non hanno prodotto effetti economici importanti.

In considerazione del fatto che nel corso dell'esercizio è aumentata la percentuale di occupazione complessiva, i costi di gestione degli immobili (facilities, utilities, costi di comprensorio e generali), sono sostanzialmente allineati o proporzionalmente ridotti.

Nel corso dell'esercizio 2018 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 sull'edificio Pegaso.

Nel corso del secondo semestre 2018 è stato completato l'intervento sul lastrico solare dell'immobile Pleiadi di cui VEGA è proprietaria in via esclusiva. Si è provveduto, previa verifica dei costi di mercato, e laddove possibile miglioramento dell'offerta economica, alla proroga anche per il 2018 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 ha proseguito il ricorso contro la sentenza della commissione tributaria regionale.

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

- presa in carico, previa rideterminazione, da parte del Comune, delle opere di urbanizzazione relative al compendio denominato VEGA 2;
- approvazione di una variante dell'art. 31 delle NTA "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 2018 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 continuato a seguire l'istruttoria della pratica relativa, che evidenzia la necessità di costruzione di una nuova scala di emergenza a servizio dell'immobile Lybra. Tale intervento richiede risorse per circa 55.000 euro preventivati tra lavori ed oneri tecnici di progettazione e collaudo, somma che l'Amministrazione della società sta cercando di reperire.

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.

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.

Nel secondo semestre dell'esercizio la società è riuscita, grazie all'apporto e allo spirito di collaborazione dei dipendenti, ad internalizzare il servizio di regolamentazione onerosa dei parcheggi, con il duplice risultato di creare un flusso di cassa costante e di ridurre i costi di gestione.

La procedura Nanotech ha completato, certificandola, la bonifica e pulizia dei locali rilasciati, e tale risultato ha permesso la proroga del contratto di uso con l'università Ca' Foscari.

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

La società è dotata del Piano triennale per la prevenzione della corruzione 2018-2020, del Piano triennale della Trasparenza 2018-2020 ed ha adottato il Regolamento di Whistleblowing. Il direttore generale è anche responsabile per la trasparenza e responsabile per la prevenzione della corruzione.



Attività di valorizzazione immobiliare

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito delle attività propedeutiche alla realizzazione della nuova viabilità di accesso, ha deliberato la permuta a favore di VEGA dell'area da destinare a parcheggio prospiciente via delle Industrie, in cambio della porzione di area scoperta all'estremità del complesso, necessaria per la realizzazione delle opere.

A seguito di tale delibera, la società ha potuto rinegoziare il contratto relativo all'immobile dedicato a ristorazione, comprendendo anche l'area di parcheggio.

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.

E' stato in parte realizzato, ad opere di soggetto terzo competente, l'intervento di adeguamento e potenziamento della fermata della SFMR di Porto Marghera.

La società Italgas ha realizzato una parte delle opere necessarie a rendere indipendenti le varie utenze all'interno del Parco.

Attività di concessione spazi e servizi

Dal 1 gennaio al 31 dicembre 2018 sono pervenute alla società complessivamente n. 24 richieste di insediamento/ampliamenti per un totale di circa 6.000 mq di superficie commerciale di cui n. 15 richieste sono state perfezionate in nuovi contratti di concessione servizi/incubazione nel 2018 per circa 2.057 mq di superficie commerciale con un apporto di fatturato, nel corso dell'anno, pari a circa € 282.000. Si deve evidenziare che nel secondo semestre del 2018 si sono svolte lunghe trattative con importanti clienti, per oltre 1.500 mq in totale di superficie commerciale, che hanno condotto, con decorrenza dai primi mesi del 2019, alla sottoscrizione di contratti di concessione servizi con un apporto di fatturato 2019 di circa € 266.756,00.

Nel dettaglio, il 15 gennaio 2018, a seguito del contratto di concessione di spazi e di servizi con l'Università Ca' Foscari di Venezia del 22 dicembre 2017, si è insediata nell'Edificio Porta dell'Innovazione la Fondazione Centro Euro-Mediterraneo sui Cambiamenti Climatici (CMCC) occupando spazi ad uso ufficio per circa 361,30 mq. Sempre in relazione al contratto di cui sopra, al fine di lasciare gli spazi liberi per i nuovi laboratori dell'Università Ca' Foscari, nel mese di maggio 2018 Fablab Venezia, spin off dell'Università IUAV di Venezia, si è spostato nel nuovo spazio a piano terra dell'Edificio Auriga con la previsione dello scomputo dei lavori di adeguamento dal canone di incubazione in relazione al contratto di incubazione/concessione servizi firmato il 31 dicembre 2017.

Come sopra evidenziato, nel corso del 2018 sono seguite lunghe trattative con vari clienti tra cui l'importante Istituto Bancario Banca Ifis per l'insediamento al VEGA di 1.000 mq di uffici, oltre a 100 posti auto, per un corrispettivo complessivo di € 200.000,00/annuo. Il contratto di concessione servizi è stato sottoscritto il 22 novembre 2018 con decorrenza dal 1 gennaio 2019.



Si segnala, inoltre, che in data 14 giugno 2018 è stato sottoscritto tra VEGA e l'Università Ca' Foscari di Venezia l'Addendum al contratto di concessione di spazi e di servizi siglato il 22 dicembre 2017 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 circa 1.175 mq di superficie commerciale. L'Addendum è stato autorizzato in forza della Delibera della Giunta del Comune di Venezia del 15 maggio 2018 n. 149 ed ha comportato un sostanziale riequilibrio degli oneri a carico delle parti e a favore di VEGA prevedendo: 1) un aumento del canone a fronte dell'esecuzione a carico di VEGA di lavori di ripristino dei laboratori di pari importo; 2) la riduzione degli oneri a carico di VEGA ai soli costi della messa a norma dei locali; 3) l'opponibilità del contratto agli aventi causa di VEGA e del Comune di Venezia.

Per quanto riguarda i rapporti contrattuali con le Università, è inoltre stato prorogato di sei mesi fino al 31 dicembre 2018, con possibilità di proroga per ulteriori sei mesi, il contratto di concessione di spazi e di servizi relativo ai laboratori di nanotecnologie tra VEGA e i quattro Atenei veneti (Università Ca' Foscari di Venezia, Università IUAV di Venezia, Università di Padova, Università di Verona). Durante i primi mesi del 2019 tale contratto è stato regolarmente prorogato. E' in corso la stesura di un'ulteriore estensione della superficie a laboratorio locata alle Università, per ulteriori 216 mq.

Da segnalare, infine, l'insediamento al VEGA, per circa 345 mq, a partire dal mese di ottobre dell'attività di call center del Gruppo Veritas con la presenza di personale dell'Azienda Veneziana per la Mobilità – AVM, di Venis e di altre società controllate dal Comune di Venezia e/o da Veritas e della S.I.A.E. Società Italiana Autori ed Editori con un ufficio di circa 100 mq di superficie commerciale.

Si informa, inoltre, che i contratti di concessione servizi e di incubazione sono stati aggiornati in relazione alle esigenze di VEGA in tema di sicurezza, variazione dei servizi erogati e concordato. Per le attività del Concordato, si evidenzia che, a richiesta del Liquidatore dott. Paolo Marchiori, è stata inserita in tutti i contratti di concessione servizi e di incubazione la clausola dell'opponibilità di tali contratti ai possibili acquirenti degli immobili ed è stata revisionata ed implementata la Data Room al fine della pubblicazione del Bando di vendita degli immobili.

Per quanto riguarda l'Incubatore, che anche nel 2018 ha mantenuto la qualifica di Incubatore Certificato riconosciuto dal Ministero per lo Sviluppo Economico, si sono insediate n. 6 nuove start-up innovative iscritte con tale qualifica nel Registro Speciale della Camera di Commercio, tra cui: 1) Uniwhere UG, con sede anche nell'incubatore di Berlino, che si occupa di sviluppo e commercializzazione di APP e di piattaforme online e mobile per studenti al fine di migliorare e organizzare al meglio le attività accademiche, professionali e ricreative degli utenti; 2) Tooteko s.r.l., spin off dell'Università IUAV di Venezia, che sviluppa nuove tecnologie per il mercato museale inclusi l'accessibilità per non vedenti e la realtà virtuale; 3) Stun Project s.r.l. che sviluppa, produce e commercializza prodotti e servizi innovativi ad alto valore tecnologico. Tre aziende (Primo Round s.r.l. , Mr Energy Systems s.r.l. e 42 Bit s.r.l.), che hanno concluso il periodo di incubazione come start



up innovative (5 anni), hanno invece mantenuto l'insediamento nell'incubatore di VEGA con la qualifica di PMI Innovative. Infine, si comunica che il 21 dicembre 2018 è stato sottoscritto il nuovo Protocollo di Intesa tra VEGA e le Università veneziane IUAV e Ca' Foscari per la gestione delle attività dell'incubatore con la previsione anche di implementare l'insediamento al VEGA di start up innovative e di spin off universitari.

Da gennaio a dicembre 2018 si sono registrate n. 6 uscite di utenti insediati con una riduzione totale di circa 460 mq di superficie commerciale. Tali aziende sono: Istituto Italiano di Garanzia delle Qualità, Best Union s.r.l., Triskel s.r.l., Servizi Fiduciari Soc. Coop., Quality Service e il laboratorio di biotecnologie di Experteam che ha però mantenuto un ufficio con attività ricerca scientifica al VEGA.

Nell'incubatore invece, sono uscite n. 5 start up innovative che occupavano una postazione, la maggior parte delle quali spin-off delle Università Ca' Foscari e IUAV (Green Decision s.r.l., Strategy Innovation s.r.l., I-making s.r.l., Imprexa s.r.l., Energaid s.r.l.) e n. 3 start up innovative (My Venice, Treditu s.r.l., 14Tech s.r.l.) che occupavano uffici per un totale di mq.111,86.

In sintesi, la percentuale degli spazi affittati, inclusi posti auto, box e magazzini al 31 dicembre 2018 si attesta attorno all'87,30% della superficie commerciale affittabile (includendo gli spazi occupati dagli uffici della Direzione di VEGA e gli spazi non affittabili, quali le sale riunioni e i vani tecnici).

Comprendendo anche i canoni di locazione delle antenne posizionate sui lastrici solari di alcuni edifici ed altri ricavi legati all'immobiliare, il totale dei ricavi da canoni di concessione servizi ammonta a € 1.644.202,00 mentre i costi complessivi per spese relative a facilities, utilities e di gestione immobiliare di competenza della società ammontano complessivamente a € 1.043.154.

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 2018 la società è riuscita a confermare i requisiti di Incubatore Certificato. Nel corso del secondo semestre 2018 sono proseguite le interlocuzioni con le università IUAV e Ca' Foscari – che porteranno alla sottoscrizione di contratti di collaborazione per la gestione ed il rilancio dell'incubatore.

Il Modello Organizzativo-Gestionale e Il Codice Etico

La Società nel corso del 2018 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 antiriciclaggio.



Privacy –

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.

La società sta organizzando tutti gli adempimenti richiesti dal nuovo regolamento privacy.

I risultati dell'esercizio 2018

Il bilancio di Vega Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Scarl relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, che sottoponiamo alla Vostra approvazione, rileva una perdita di esercizio di Euro 732.433. Il conto economico dell'esercizio si riassume nei seguenti dati di sintesi:

Conto Economico	Esercizio 2018	Esercizio 2017
	migliaia di euro	migliaia di euro
A valore della produzione	1.995	2.157
B costi della produzione	2.720	2.970
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-725	-814
C- proventi e (oneri) finanziari	-7	-3
D- rettifiche di valore di attività finanziarie		
Risultato prima delle imposte	-732	-817
Imposte sul reddito di esercizio		
Perdita dell'esercizio	-732	-817

Nell'esercizio è stata operata la svalutazione della rimanenza relativa all'immobile Torre Hammon, in seguito all'aggiudicazione provvisoria avvenuta ad un prezzo inferiore al valore contabile dell'asset nella procedura competitiva di vendita pubblicata dal Liquidatore Giudiziale del giorno 14 maggio 2019. Per quanto riguarda gli altri edifici del patrimonio VEGA, si evidenzia che con la medesima procedura citata, è stato aggiudicato provvisoriamente l'edificio Antares, con la realizzazione di una piccola plusvalenza che sarà imputata a conto economico nel 2019.

Escludendo le svalutazioni (pari a 72 mila euro), che non sono correlate con l'andamento dell'attività operativa ma che rappresentano l'effetto di valutazioni contabili sul patrimonio, nel 2018 si è registrato un miglioramento della differenza fra ricavi e costi della produzione (-654 mila euro rispetto a -814) e un corrispondente incremento del risultato netto.



Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Successivamente alla chiusura dell'esercizio si è conclusa la nuova procedura d'asta pubblicata dagli organi della procedura per la cessione degli immobili, in forma separata e distinta. La procedura si è conclusa con l'alienazione dei beni denominati Torre Hammon e Antares.

E' stato inoltre sottoscritto il contratto di collaborazione e di scambio di servizi con le due università per la gestione dell'incubatore d'impresa.

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, 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

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: è proseguita l'attività di liquidazione, poi conclusa ad inizio 2019. Non si rilevano fatti significativi da segnalare.
- Expo Venice SpA: la società si trova in stato di fallimento. La procedura è ancora in corso.

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: il principale rischio legale a cui è soggetta la società è connesso con il contenzioso in corso con il Comune di Venezia per la diversa modalità di interpretazione del calcolo dell'imposta comunale sugli immobili. La società, a fronte del rischio di soccombenza, ha stanziato un fondo rischi, così come descritto in nota integrativa al bilancio.

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 2018 il personale dipendente risulta composto da 5 unità (erano 7 al 31 dicembre 2017), con le mansioni specificate sotto:

- 1 (Impiegato) dedicati alla attività di amministrazione e controllo;
- 3 (Impiegati) dedicati all'attività immobiliare;
- 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 2018, 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, poiché gli spazi residui a disposizione sono ancora molto richiesti.

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 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 2019-2021 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 2018, che presenta una perdita di Euro 732.433.

Per effetto della perdita conseguita nell’esercizio 2018, il patrimonio netto di iniziali euro 2.149.363 risulta diminuito ed ammonta al € 1.416.930 alle fine del 2018.



Marghera (VE), 25 giugno 2019

L'Amministratore Unico
Cav. Roberto Ferrara

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società

Comune di Venezia
Data: 29/07/2019, PG/2019/0384406

VEGA - Parco Scientifico Tecnologico di Venezia scarl in concordato preventivo

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

cap.soc. € 2.966.579,00 i.v. - sede legale in Venezia Marghera v. della Libertà 12

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

BILANCIO DELL'ESERCIZIO AL

31.12.2018

31.12.2017

STATO PATRIMONIALE

Attivo

	Euro	Euro
A Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B Immobilizzazioni, con separata indicazione di quelle concesse in locazione finanziaria		
BI Immobilizzazioni immateriali		
1. Costi d'impianto e di ampliamento (fondo ammortamento)	0	0
Totale	0	0
2. Costi di sviluppo (fondo ammortamento)	0	0
Totale	0	0
3. Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	0	0
4. Concessioni, licenze, marchi e diritti simili (fondo svalutazione)	0	0
(fondo ammortamento)	0	0
Totale	0	0
5. Avviamento	0	0
6. Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7. Altre (fondo svalutazione)	4.480.880	4.273.001
(fondo ammortamento)	-3.364.476	-3.207.196
Totale	1.116.404	1.065.805
Totale immobilizzazioni immateriali (BI)	1.116.404	1.065.805
BII Immobilizzazioni materiali		
1. Terreni e fabbricati (fondi di ammortamento)	0	0
Totale	0	0
2. Impianti e macchinario (fondi di ammortamento)	2.957.785	2.957.785
Totale	-2.483.796	-2.374.485
3. Attrezzature industriali e commerciali (fondi di ammortamento)	473.989	583.300
Totale	4.043.663	4.043.663
4. Altri beni (fondi di ammortamento)	-4.037.861	-4.034.978
Totale	5.802	8.685
5. Immobilizzazioni in corso e acconti	1.590.055	1.589.645
Totale immobilizzazioni materiali (BII)	-1.584.511	-1.580.074
III Immobilizzazioni finanziarie	485.335	601.556
1. Partecipazioni in:		
a. imprese controllate	0	0
b. imprese collegate	0	0
c. imprese controllanti		
d. imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis. altre imprese (fondo svalutazione)	14.010	14.010
totale partecipazioni (I)	-14.010	-14.010
2. Crediti:	0	0

a. verso imprese controllate		
b. verso imprese collegate		
c. verso controllanti		
d. verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d bis. verso altri (oltre 12 mesi)	2.811	2.811

totale crediti (2) 2.811 2.811

3. Altri titoli

4. Strumenti finanziari derivati attivi

Totale immobilizzazioni finanziarie (BIII) 2.811 2.811

Totale immobilizzazioni B 1.604.550 1.670.172

C Attivo Circolante

CI Rimanenze

1. Materie prime, sussidiarie e di consumo 0 0

2. Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati

3. Lavori in corso su ordinazione

4. Prodotti finiti e merci 16.836.194 16.908.049

5. Acconti

Totale rimanenze CI 16.836.194 16.908.049

CII Crediti

1. Verso clienti 0 0

1.1. Verso clienti (entro 12 mesi) 2.128.183 2.159.218

1.2 Verso clienti (oltre 12 mesi)
(fondo svalutazione crediti) **-1.230.690 -1.169.296**

Totale 897.493 989.922

2. Verso imprese controllate

3. Verso imprese collegate

4. Verso controllanti (entro 12 mesi) 0 0

Verso controllanti (oltre 12 mesi) 0 0

5. verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti

5bis. Crediti tributari (entro 12 mesi) 1.322 773

Crediti tributari (oltre 12 mesi) 30.878 30.878

5ter. Imposte anticipate 0 0

5quater. Verso altri (entro 12 mesi) 53.366 32.839

Totale crediti CII 983.059 1.054.412

CIII Attività finanziarie

1. Partecipazioni in imprese controllate

2. Partecipazioni in imprese collegate

3. Partecipazioni in imprese controllanti

3.bis Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti

4. Altre partecipazioni

5. Strumenti finanziari derivati attivi

6. Altri titoli 0 0

Totale attività finanziarie CIII 0 0

CIV Disponibilità liquide

1. Depositi bancari e postali 306.896 407.258

2. Assegni 0 6.000

3. Denaro e valori in cassa 1.708 301

Totale disponibilità liquide CIV 308.604 413.559

Totale Attivo Circolante C 18.127.857 18.376.020

Ratei e Risconti 9.865 53.735

Totale Attivo 19.742.272 20.099.927

Passivo

Patrimonio Netto

I. Capitale 2.966.579 2.966.579

II. Riserva da sovrapprezzo quote 0 0

III. Riserva di rivalutazione 0 0

IV. Riserva legale 0 0

V. Riserve statutarie

8. Per godimento di beni di terzi	92.013	84.474
9. Per il personale:		
a. Salari e stipendi	196.057	271.291
b. Oneri sociali	56.843	79.744
c. Trattamento di fine rapporto	16.097	21.164
d. Trattamento di quiescenza e simili		
e. Altri costi		
<i>Totale per il personale</i>	268.997	372.199
10. Ammortamenti e svalutazioni:		
a. Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	157.281	146.940
b. Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	116.631	179.127
c. Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d. Svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	66.155	53.120
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	340.067	379.187
11. Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	71.855	0
12. Accantonamenti per rischi	171.451	159.996
13. Altri accantonamenti		
14. Oneri diversi di gestione	259.009	287.072
Totale Costi della produzione B	2.719.733	2.970.390

Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-725.105	-813.993
---	-----------------	-----------------

C Proventi e oneri finanziari

15. Proventi da partecipazioni, con separata indicazione di quelli relativi a imprese controllate e collegate e di quelli relativi a controllanti e a imprese sottoposte al controllo di queste ultime		
16. Altri proventi finanziari:		
a. da crediti iscritti nelle immobilizzazioni con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate, di quelli da controllanti e da imprese sottoposte al controllo di queste ultime		
b. da titoli iscritti nelle immobilizzazioni non costituenti partecipazioni		
c. da titoli iscritti nell'attivo circolante non costituenti partecipazioni	0	0
d. proventi diversi dai precedenti con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate, di quelli da controllanti e da imprese sottoposte al controllo di queste ultime	2.280	2.003
<i>totale proventi finanziari</i>	2.280	2.003
17. Interessi ed altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli verso imprese controllate e collegate e verso controllanti	-9.608	-5.216
minusvalenze su cessione titoli	0	0
17bis. Utili e perdite su cambi	0	-9
Totale proventi ed oneri finanziari C	-7.328	-3.222

Rettifiche di valori di attività e passività finanziarie

18. Rivalutazioni di:		
a. partecipazioni		
b. di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c. di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partec.		
d. di strumenti finanziari derivati		
19. Svalutazioni di:		
a. partecipazioni	0	0
b. di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c. di titoli iscritti nell'attivo circolante non costituenti partecipazioni		
d. di strumenti finanziari derivati		
Totale rettifiche D	0	0

Risultato prima delle imposte (A-B+C+D+E)	-732.433	-817.215
--	-----------------	-----------------

20. Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate	0	0
---	---	---

21. Utile (perdita) d'esercizio	-732.433	-817.215
--	-----------------	-----------------



Il presente bilancio è conforme alle scritture contabili
L'Amministratore Unico
(dott. Roberto Ferrara)

copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.

Comune di Venezia
Data: 29/07/2019, PG/2019/0384406



VEGA Scarl - Conto Economico 2018 riclassificato	BILANCIO	BILANCIO	BILANCIO
	2016	2017	2018
Ricavi	2.468.663	1.989.998	1.994.628
Concessione servizi	1.994.529	1.708.957	1.644.202
Altri servizi	291.367	233.061	229.421
Vari	167.767	47.980	121.005
Commesse e Progetti rettifiche proventi anni prec.	15.000	-	-
Costi	1.113.358	1.025.198	1.043.154
Costi concessione Servizi	1.077.383	992.365	1.016.877
Altri Servizi	35.975	32.834	26.277
Margine di contribuzione	1.355.304	964.800	951.474
Costi di gest. Manut, imposte	1.255.693	1.085.372	1.056.341
consulenze amm.legali e tecniche	204.584	131.210	114.776
comp.Coll.sind.e ammin.	147.151	139.430	58.796
costo del lavoro netto	445.370	297.611	296.888
assicurazioni	21.942	36.253	30.417
IMU	83.936	83.936	83.936
Costi generali di gestione interna	169.529	173.910	166.017
manutenzione	183.181	223.023	233.656
Variazione delle rimanenze			71.855
Margine operativo lordo	99.612	- 120.572	- 104.867
Ammortamenti e svalutazioni di cui:	547.909	539.181	511.518
ammortamento immobili	147.547	146.940	154.253
ammortamento altre immobilizzazioni	231.192	179.127	119.659
acc.ti f.di rischi, imposte, sval crediti	169.169	213.114	237.606
Utilizzo fondi per contributi	-	-	-
Risultato lordo operativo	- 448.298	- 659.754	- 616.385
Gestione finanziaria di cui:	- 1.024	- 1.564	- 7.328
proventi finanziari	3.081	2.003	2.280
oneri finanziari	4.105	3.567	9.608
Gestione straordinaria di cui:	- 1.932.072	- 155.897	- 108.721
proventi straordinari	-	42.933	-
Utilizzo fondi	-	-	-
Rifatturazione Condotte lavori Vega 2	-	-	-
proventi e oneri straordinari	1.837.639	- 1.658	-
Costi per piano	- 94.434	- 197.172	- 108.721
Costi ambientali x Vega2	-	-	-
Costi bonifica area Condotte	-	-	-
Risultato lordo prima delle imposte	- 2.381.394	- 817.215	- 732.433
imposte dirette Irpeg, Irap	-	-	-
Risultato netto	- 2.381.394	- 817.215	- 732.433



**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 AL 31 DICEMBRE 2018
NOTA INTEGRATIVA

Premessa

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 di cui la presente Nota Integrativa redatta a sensi dell'art. 2427 del Codice Civile (di seguito "C.C.") costituisce parte integrante, è stato redatto secondo quanto previsto dagli artt. 2423-bis e seguenti del C.C.. Per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente. Ai fini della comparabilità, occorre, tuttavia, tenere presente quanto indicato nel successivo paragrafo.

Lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico sono redatti secondo gli schemi obbligatori previsti dal Codice Civile.

L'iscrizione delle voci di stato patrimoniale e di conto economico è stata fatta secondo i principi degli articoli 2424-bis e 2425-bis del C.C..

Sia il bilancio di esercizio che la presente Nota Integrativa sono redatti in unità di euro.

Continuità aziendale

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 sono state effettuate per il piano di concordato, il valore dell'attivo, pur con l'adozione di criteri altamente prudenziali, è risultato ben superiore al 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 risulta 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. L'organo amministrativo della società, successivamente alla chiusura dell'esercizio, ha aggiornato il piano economico finanziario triennale, dal quale emerge che la continuità aziendale è sostanzialmente garantita e sostenuta da un piano di vendite basato su valori di perizia, con realizzo di plusvalenze. Le assunzioni utilizzate per la redazione del piano sono state costruite utilizzando anche informazioni rilasciate dagli organi della procedura. Pertanto, le previsioni elaborate si ritengono compatibili con il futuro possibile della gestione sociale. Il piano è stato elaborato, inoltre, nella consapevolezza che alcune assunzioni potranno essere suscettibili di adeguamento ed aggiornamento sulla base delle



risposte del mercato e delle decisioni che potranno essere assunte in futuro dall'Amministrazione Comunale. 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.

Gli atti posti in essere dal Comune di Venezia che esercita l'attività di direzione e coordinamento, finalizzati a razionalizzare la gestione societaria e l'inserimento della società nel piano di razionalizzazione creato dal Comune di Venezia per creare sinergie tra le sue partecipate operative nel campo immobiliare e della gestione della residenza permetteranno l'ulteriore contenimento dei costi di gestione e di aumentare i ricavi sfruttando le sinergie derivanti dall'appartenenza al Gruppo Città di Venezia consentendo il raggiungimento di un sostanziale pareggio dell'EBITDA. La realizzazione della nuova viabilità di accesso al Parco con la creazione dei nuovi svincoli valorizzerà inoltre ulteriormente gli immobili del complesso dalla cui cessione è previsto il realizzo di plusvalenze tali da rinforzare il patrimonio netto contabile della società. Prudenzialmente tali plusvalenze sono state assunte nell'ultimo anno del piano finanziario. Le cessioni poste in essere dalla procedura prima di tale data consentiranno di anticipare l'iscrizione dei plusvalori e il soddisfacimento parziale dei creditori concordatari.

L'amministratore unico, confermando i presupposti e le assunzioni alla base della redazione del piano industriale e del piano concordatario, ha ritenuto appropriata l'adozione del principio della continuità aziendale nella formazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018.

Conseguentemente il bilancio è stato redatto sulla base dell'assunzione che le azioni intraprese e le attività programmate consentano il raggiungimento degli obiettivi previsti, generando altresì la legittimità e la recuperabilità dei valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale.

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 66,77% del capitale sociale (direttamente per il 2,84% e indirettamente tramite la controllata La Immobiliare Venezia srl, Veritas spa e Venis spa per il 63,92%).

Segnaliamo che nell'esercizio non si sono avuti rapporti economici, patrimoniali e contrattuali con il soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento. Per i rapporti intercorsi con le altre consociate si rinvia alla Relazione sulla Gestione.

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

Criteri di formazione e di valutazione

I principi di formazione del bilancio dell'esercizio 2018 sono stati mantenuti rispetto al precedente esercizio.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio della prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività per evitare compensi tra perdite, che dovevano essere riconosciute, e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati. I rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati quindi considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo, mentre gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio.

In applicazione del principio di competenza, gli effetti delle operazioni sono stati rilevati contabilmente e quindi attribuiti all'esercizio al quale si riferiscono e non a quello in cui si sono concretizzati i relativi movimenti di numerario (riscossioni e pagamenti).

La rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Riclassificazioni

I terreni e gli immobili di proprietà sono stati riclassificati, già con il bilancio 2014, nell'attivo circolante tra le rimanenze di prodotti finiti in quanto tutti destinati alla vendita secondo il piano di concordato omologato in data 28 luglio 2014. I beni in questione non sono stati quindi oggetto di ammortamento secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 16.

Il passivo è stato riclassificato suddividendo i debiti con scadenza entro 12 mesi da quelli con scadenza oltre 12 mesi sulla base delle previsioni del piano di concordato. In esecuzione del Piano di concordato il liquidatore giudiziale ha provveduto nel 2015 ad un primo piano di riparto a favore dei creditori assistiti da privilegio mobiliare.

Criteri di valutazione adottati

Le **immobilizzazioni immateriali** sono iscritte, ove richiesto con il consenso del Collegio Sindacale, al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione. Gli importi sono al netto delle quote di ammortamento che sono state calcolate in misura costante in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Le immobilizzazioni immateriali il cui valore economico alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al costo, vengono svalutate fino alla concorrenza del loro valore economico.

Se vengono meno le ragioni che hanno determinato questa svalutazione, si procede al ripristino del costo.

Le **immobilizzazioni materiali** sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, rettificato dai rispettivi ammortamenti accumulati e dai contributi in c/impianti ricevuti in esercizi precedenti.

Non sono state effettuate rivalutazioni monetarie o economiche, né deroghe ai sensi degli artt. 2423 e 2423-bis del C.C.

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate con aliquote ritenute congrue rispetto alla residua possibilità di utilizzazione dei beni. In relazione a quanto previsto dal principio contabile OIC 16 non si procede dall'anno 2014 all'ammortamento degli immobili di proprietà della società in quanto riclassificati nell'attivo circolante tra le rimanenze essendo tutti destinati alla vendita secondo il piano di concordato omologato.

Le aliquote di ammortamento, più avanti specificate, sono ritenute congrue rispetto alle residue possibilità di utilizzazione dei beni.

Per l'ammortamento dei beni entrati in esercizio nel corso dell'anno sono state applicate le aliquote ridotte alla metà.

I beni aventi un valore unitario inferiore ad euro 516,46 sono stati completamente ammortizzati nell'esercizio di acquisizione in considerazione della loro limitata vita utile, dell'esiguo valore e delle difficoltà di gestione pratica.

I costi di manutenzione e riparazione sono imputati al conto economico nell'esercizio nel quale vengono sostenuti, qualora di natura ordinaria, ovvero capitalizzati se di natura straordinaria.

Le immobilizzazioni materiali in corso di esecuzione sono valutate al costo, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e al netto dei contributi in c/impianti.

Le immobilizzazioni il cui valore economico alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al costo, ammortizzato secondo i criteri descritti, vengono svalutate fino alla concorrenza del loro valore economico. Se vengono meno le ragioni che hanno determinato questa svalutazione, si procede al ripristino del costo.

Le **immobilizzazioni finanziarie**, sono state valutate in base al costo sostenuto per l'acquisto, eventualmente rettificato in diminuzione in presenza di motivi di riduzione durevole del valore, eventualmente ripristinato al venir meno delle motivazioni che avevano indotto alla svalutazione.

Le **rimanenze**, costituite dalle aree e dagli immobili di proprietà della società qui riclassificati in quanto destinati alla vendita, sono stati valutati al minore tra il valore netto contabile e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato come risultanti dall'ultimo aggiornamento di perizia che il Liquidatore Giudiziale della società ha commissionato al fine di aggiornare le valutazioni per la procedura di concordato preventivo in considerazione degli incrementi recentemente avvenuti nella redditività di alcuni immobili e di ulteriore perizia che la società ha richiesto ad un esperto indipendente.

I **crediti** iscritti nell'attivo circolante sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art. 2426 comma 2 del codice civile, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426 comma 1, n.8 del codice civile. Per i crediti per i quali sia stata verificata l'irrelevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo. Tale evenienza si è verificata in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza fra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo.

Nessun credito iscritto in questa voce è stato rilevato secondo il criterio del costo ammortizzato poiché, la Società non ha rilevato crediti con scadenza oltre i dodici mesi nel presente esercizio. I crediti sono rettificati dell'apposito fondo svalutazione determinato sulla stima del rischio di inesigibilità degli stessi e quindi esposti al presumibile valore di realizzo.

Le **disponibilità liquide**, costituite dai saldi dei conti correnti bancari e dalla cassa, sono iscritte al loro valore nominale.

I **fondi per rischi e oneri** ricomprendono, come richiesto dall'art. 2424 bis del C.C., costi e oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali alla data di chiusura dell'esercizio sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza.

I **debiti** sono stati rilevati in bilancio secondo il costo ammortizzato così come definito dall'art 2426 comma 2 del codice civile, tenendo conto del fattore temporale, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426 comma 1, n. 8 del codice civile. Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato per i debiti entro i dodici mesi e nei casi in cui gli effetti sono irrilevanti.

Per i debiti sorti in esercizi precedenti l'entrata in vigore dell'art. 12 comma 2 del d.lgs 139/2015 la Società ha mantenuto l'iscrizione al valore nominale essendo rappresentativo del valore di estinzione.

Il **trattamento di fine rapporto**, a fronte delle indennità spettanti al personale al momento della cessazione del rapporto di lavoro subordinato, è stato accantonato in base alle obbligazioni assunte dalla società secondo quanto previsto dal contratto di lavoro applicato e dalla normativa vigente, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

I **ratei e i risconti** rappresentano le quote di costi e di proventi comuni a più esercizi e sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale nell'esercizio.

I **contributi in c/impianti** incassati negli anni 1999/2007 sono stati contabilizzati a riduzione del costo storico dei beni cui si riferiscono. I contributi riscossi negli anni precedenti (1996 e 1997) erano stati invece iscritti, in relazione alla differente normativa allora vigente, per il 50% del loro importo, in una specifica voce di riserva del patrimonio netto ai sensi dell'art. 55 del D.P.R. 917/86. Il restante 50% fu portato in diretta diminuzione dei cespiti oggetto del contributo.

Informazioni ex art.1 comma 125 della Legge 4 agosto 2017 n.124.

Nel corso dell'esercizio non sono stati riscossi contributi.

I **debiti tributari**, per imposte dovute per l'esercizio, vengono iscritti al netto degli acconti versati e al lordo delle ritenute di acconto subite.

I **debiti e i crediti tributari** per imposte correnti sono rilevati al valore che si prevede di pagare/recuperare alle/dalle autorità fiscali, applicando le aliquote e le normative fiscali vigenti o sostanzialmente approvate alla data di chiusura del periodo.

I **costi e i ricavi** sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza.

Si rimanda a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione per ciò che concerne i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, la natura e l'attività dell'impresa ed i rapporti con le imprese controllanti, controllate, collegate, consociate e parti correlate.

ILLUSTRAZIONE DELLE VOCI DI BILANCIO

Di seguito si forniscono le informazioni sulle voci di bilancio, raffrontate con le corrispondenti voci dell'esercizio precedente riportate fra parentesi accanto ai titoli delle singole voci. Gli importi esposti sono espressi in unità di euro.

STATO PATRIMONIALE**ATTIVO****Immobilizzazioni**

Di seguito si riportano i prospetti relativi ai movimenti delle immobilizzazioni così ripartite:

	31/12/2017	Incrementi	Decrementi	Riclassificazioni	31/12/2018
Immobilizzazioni immateriali					
Altre immobilizzazioni Immateriali (fondo svalutazione)	4.273.001	207.879			4.480.880
(ammortamento accumulato)	(3.207.196)	(157.280)			(3.364.476)
Valore netto	1.065.805	50.599			1.116.404
Totale Immobilizzazioni Immateriali	1.065.805	50.599			1.116.404
Immobilizzazioni materiali					
Impianti e macchinario (ammortamento accumulato)	2.957.785				2.957.785
	(2.374.485)	(109.311)			(2.483.796)
Valore netto	583.300	(109.311)			473.989
Attrezzature (ammortamento accumulato)	4.043.663				4.043.663
	(4.034.978)	(2.883)			(4.037.861)
Valore netto	8.685	(2.883)			5.802
Altri beni (ammortamento accumulato)	1.589.645	410			1.590.055
	(1.580.074)	(4.437)			(1.584.511)
Valore netto	9.571	(4.027)			5.544
Totale Immobilizzazioni Materiali	601.556	(116.221)			485.335
Immobilizzazioni finanziarie					
Altre Imprese (fondo svalutazione)	14.010				14.010
	(14.010)				(14.010)
Totale Immobilizzazioni Finanziarie	0				0

Immobilizzazioni immateriali: euro 1.116.404 (euro 1.065.805)

La posta è relativa alle spese sostenute per l'insediamento di Marghera, via della Libertà 12 – Porta dell'innovazione -, ottenuto in concessione dal Comune di Venezia. Trattandosi di investimento effettuato su beni di terzi, l'ammortamento è stato determinato in funzione della durata residua della concessione.

La posta segnala un incremento di euro 207.878 pari agli interventi eseguiti in corso di esercizio per l'adeguamento funzionale dei laboratori ed uffici utilizzati dall'Università Cà Foscari di Venezia sull'edificio in concessione "Porta dell'Innovazione" e risulta pari ad euro 4.480.880 che, al netto dell'ammortamento accumulato di complessivi euro 3.364.476, residua ad euro 1.116.404.

Immobilizzazioni materiali: euro 485.335 (euro 601.556).

Le immobilizzazioni materiali sono così formate:

Impianti e macchinario

La voce è relativa agli impianti generici e specifici pari a complessivi euro 2.957.785 che si riducono al netto degli ammortamenti accumulati di euro 2.483.796, a residui euro 473.989.

Attrezzature industriali e commerciali - altri beni

Il valore netto contabile delle attrezzature è pari a euro 5.802 mentre il valore di mobili e macchine d'ufficio è pari a euro 5.544.

Ammortamenti

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate in funzione dell'utilizzo, della destinazione e della durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione. Sono state applicate sul valore di costo dei singoli cespiti al netto dei contributi in c/impianti relativi.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali sono stati calcolati in base alle seguenti aliquote:

- attrezzature: 15%;
- mobili ufficio: 12%;
- impianti generici: 8%;
- impianti specifici: 8%;
- macchine elettroniche d'ufficio: 20%;
- immobili: non effettuato secondo il principio contabile OIC 16 in quanto riclassificati tra l'attivo circolante.

Partecipazioni: euro 0 (euro 0)

La società non detiene partecipazioni che comportano una responsabilità illimitata, la posta contabile risulta così costituita:

	31.12.2017	Incrementi	Decrementi	Riclassificazioni	31.12.2018
Verso altre imprese	14.010				14.010
(fondo svalutazione)	(14.010)				(14.010)
	-----				-----
Totale	0				0

Partecipazioni in altre imprese

La società detiene alcune quote, percentualmente molto contenute, di partecipazione in consorzi e società consortili ritenute utili ai fini dello svolgimento della propria attività.

Il valore complessivo di tali partecipazioni è di euro 14.010, interamente svalutato stante la natura delle partecipazioni ed in ossequio ad un criterio di prudenza.

Riepilogo dei principali dati sulle partecipazioni

Denominazione	Sede	Cap. soc.	Patr. netto	% possesso	frazione P.N	Valore bilancio
Altre Imprese:						
Cons. Venezia Ricerche (1)	Marghera (Ve)	/	8.066	/	/	/
Expo Venice SpA (2)	Venezia	2.071.480	(10.973.350)	0,67%	/	13.010
Tag s.r.l. (3)	Padova	200.000	193.609	1%	1.936	1.000

					-----	-----
					1.936	14.010
(fondo svalutazione)						(14.010)
Valore netto						0

- (1) la liquidazione si è chiusa a marzo 2019 senza oneri per la società;
(2) fallita il 28.9.2016
(3) dati bilancio chiuso al 31 dicembre 2018

B III) Immobilizzazioni finanziarie –crediti: euro 2.811 (euro 2.811)

La posta “Depositi cauzionali in denaro” di euro 2.811 non segnala variazioni rispetto il precedente esercizio.

C I) Rimanenze: euro 16.836.194 (euro 16.908.049)

Risultano riclassificate in questa voce dell’attivo circolante le aree ed i fabbricati di proprietà della società destinati secondo il piano di concordato omologato dal Tribunale di Venezia alla vendita sino a concorrenza di quanto necessario per soddisfare integralmente tutti i creditori esistenti alla data del 29 luglio 2013 e le spese di procedura.

Valore iniziale	16.908.049
(svalutazioni 2018)	(71.855)
Totale	16.836.194

Le rimanenze sono state svalutate per l’importo di euro 71.855 per adeguarle al presumibile valore di mercato. La svalutazione ha riguardato l’immobile Torre Hammon per adeguare il valore contabile a quello dell’aggiudicazione disposta ad esito del bando di vendita dalla procedura di concordato il 14 maggio 2019 per l’importo di euro 632.000. In pari data è stato aggiudicato anche l’immobile denominato “Padiglione Antares” per importo superiore al valore di iscrizione contabile.

Per gli altri immobili non aggiudicati sono state commissionate due perizie al fine di individuare il loro più probabile valore di mercato rispetto al valore di carico dei beni. La prima perizia richiesta dal Liquidatore Giudiziale al Consulente Tecnico già incaricato delle precedenti stime dalla procedura di concordato ha confermato i valori di stima già indicati nell’aggiornamento di perizia dell’8 luglio 2016. La seconda perizia, limitata all’edificio Lybra 1 che poteva rappresentare le maggiori criticità a seguito del prezzo indicato nel bando di vendita dalla procedura, è stata commissionata dalla società ad un esperto indipendente che sia utilizzando un criterio di comparazione che un criterio di capitalizzazione basato sulla redditività dell’immobile è giunto a determinare valori superiori a quelli di iscrizione a bilancio. Va segnalato ulteriormente che a seguito degli interventi manutentivi effettuati nell’ultimo esercizio e dei conseguenti nuovi contratti di occupazione stipulati, è previsto dal 2019 per l’edificio Lybra 1 un consistente aumento di redditività.

CII 1) Crediti verso clienti: euro 897.493 (euro 989.922)

La voce in oggetto risulta composta come segue:

	31.12.2018	31.12.2017
Crediti verso clienti (entro dodici mesi)	1.123.522	1.131.099
Crediti verso clienti per fatture da emettere	1.004.661	1.028.119
(fondo svalutazione crediti art.71/917)	(14.814)	(13.957)
(fondo svalutazione crediti tassato)	(1.215.876)	(1.155.339)
Totale	897.493	989.922

I crediti sono stati valutati in relazione al presumibile valore di realizzo mediante iscrizione della posta rettificativa fondo svalutazione crediti di complessivi euro 1.230.690. Rispetto il precedente esercizio la posta segnala una diminuzione di euro 92.429.

Il credito vantato verso Veneto Nanotech Scpa, società ammessa alla procedura di concordato preventivo dal Tribunale di Padova in data 10 luglio 2015, è stato svalutato fatta eccezione per gli importi ammessi in prededuzione e privilegio.

I crediti sono tutti in valuta euro, non esistono crediti di durata superiore ai cinque anni e l'area di competenza geografica corrisponde alla Regione Veneto.

Il fondo svalutazione crediti ha avuto la seguente movimentazione:

Saldo al 31/12/2017	1.169.296
Utilizzo esercizio per perdite	(4.761)
Accantonamento per anno 2018	66.155
Saldo al 31/12/2018	1.230.690

CII 4.bis) Crediti tributari (entro ed oltre 12 mesi): euro 32.200 (euro 31.651)

La voce in oggetto risulta così costituita:

crediti entro 12 mesi

	31.12.2018	31.12.2017
Crediti verso Erario per Ires	774	539
Crediti verso Erario per ritenute subite nell'anno	548	234
Totale	1.322	773

crediti oltre 12 mesi

	31.12.2018	31.12.2017
Crediti verso erario per Ires a rimborso (su Irap costo lavoro)	30.878	30.878
Totale	30.878	30.878

Il credito è conseguente all'istanza di rimborso Ires per mancata deduzione dell'Irap relativa alle spese del personale dipendente ed assimilato ex art. 2 comma 1 quater D.L. 201/2011 presentata in data 26 febbraio 2013.

CII 5) Crediti verso altri (entro 12 mesi): euro 53.366 (euro 32.839).

La posta di euro 53.366 segnala un incremento di euro 20.527 rispetto il precedente esercizio.

	31.12.2018	31.12.2017
Anticipi a fornitori	53.366	6.699
Crediti verso fornitori per n.a. da ricevere	0	26.140
Totale	53.366	32.839

La posta è relativa ad anticipi eseguiti a fornitori relativi agli interventi in corso sulla copertura dell'edificio "Pleiadi".

C IV) Disponibilità liquide: euro 308.604 (euro 413.559)

La posta di complessivi euro 308.604 segnala una diminuzione complessiva di euro 104.955 rispetto il precedente esercizio e risulta così costituita:

	31.12.2018	31.12.2017
Depositi bancari	306.896	407.258
Assegni	0	6.000
Denaro e valori in cassa	1.708	301
Totale	308.604	413.559

D) Ratei e risconti attivi: euro 9.865 (euro 53.735)

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Si riferiscono a proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31 dicembre 2018, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Le voci in oggetto hanno registrato le seguenti variazioni rispetto all'esercizio precedente:

Ratei attivi	31.12.2018	31.12.2017
	0	712
Totale	0	712
Risconti Attivi		31.12.2017
Per compenso liquidatore	0	13.000
Per compenso commissario	0	35.518
Per compenso attestatore	0	3.120
Per assicurazioni	9.247	1.385
Per altri costi per servizi	618	
Totale	9.865	53.023

PASSIVO**A) Indicazione analitica delle voci di patrimonio netto: euro 1.416.930 (euro 2.149.363)**

Il patrimonio netto alla data del 31 dicembre 2018 risulta di euro 1.416.930 con le seguenti variazioni rispetto all'esercizio precedente:

	31/12/2017	Incrementi	Decrementi	31/12/2018
Capitale	2.966.579			2.966.579
Riserva arrotondamenti	(1)			(1)
Utili (Perdite) a nuovo		(817.215)		(817.215)
Utile/Perdita d'esercizio	(817.215)	(732.433)	817.215	(732.433)
Totale patrimonio	2.149.363	(1.549.648)	817.215	1.416.930

Il capitale sociale risulta attualmente così ripartito:

Soci	Valore in Euro	%
Comune di Venezia	84.399	2,85%
La Immobiliare Veneziana Srl	1.650.414	55,63%
VI HOLDING srl in liquidazione	503.783	16,98%
Veritas spa	226.533	7,64%
Città Metropolitana-Provincia di Venezia	130.459	4,40%
C.C.I.A.A.	103.846	3,50%
Intesa San Paolo	94.923	3,20%
Apave Italia cpm s.r.l.	34.789	1,17%
Sive s.r.l.	20.019	0,67%
Venis s.p.a.	19.151	0,65%
Sapio s.r.l.	18.187	0,61%
Canalgrande s.r.l.	17.849	0,60%
Aethra srl in liquidazione	9.391	0,32%
Consorzio Venezia Nuova	8.697	0,29%
Nuova Pansac s.p.a. in liquidazione	8.697	0,29%
Piaggio & C. S.p.A.	6.958	0,23%
Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.	4.348	0,15%
Speed Line s.r.l.	3.479	0,12%
Solvay Speciality Polymers Italy	3.253	0,11%
Albany International Italia SpA	3.061	0,10%
Sirma s.p.a. in liquidazione	2.664	0,09%
Neafidi società cooperativa	2.209	0,07%
Zignago Vetro s.p.a.	3.048	0,10%
Cam Idrografica Srl	2.017	0,07%
Ciba Vision s.r.l.	1.740	0,06%
Elabora srl	870	0,03%
C.N.A.	870	0,03%
Unione Provinciale Artigiani	870	0,03%
IUAV	54	0,00%
Nova Marghera srl	1	0,00%
Totale	2.966.579	100,00%

Il capitale sociale ammonta al 31 dicembre 2018 ad euro 2.966.579.

Si ricorda che:

il socio Vi Holding s.r.l. titolare di una quota di partecipazione di nominali euro 1.419.300 ha comunicato in data 14 luglio 2014 il recesso dalla società ex art 2497 quater C.C..

Il recesso è stato ritenuto da Vega privo di effetti in quanto carente dei necessari presupposti e conseguentemente inefficace.

Il socio Camera di Commercio di Venezia, titolare di una quota di nominali euro 292.563, ha comunicato, a seguito della delibera n.218/2014 della Giunta Camerale che ha ritenuto la partecipazione non più funzionale e strategica alle finalità istituzionali dell'ente camerale e preso atto della mancata alienazione mediante l'apposita procedura di evidenza pubblica, la cessazione della sua partecipazione a Vega ai sensi dell'art.1 comma 569 della legge 27 dicembre 2013 n.147 con effetto dal 1 gennaio 2015.

La comunicazione di cessazione è stata ritenuta da Vega priva di effetti in quanto la partecipazione non rientra tra quelle vietate previste dalla legge 24 dicembre 2007 n.244.

Il socio Provincia di Venezia titolare di una quota di nominali euro 367.541 ha a sua volta comunicato in data 16 gennaio 2015 la cessazione della sua partecipazione a VEGA sempre ai sensi dell'art.1 comma 569 della legge 27 dicembre 2013 n.147.

Anche in tale caso la comunicazione di cessazione è stata ritenuta da Vega priva di effetti in quanto la partecipazione non rientra tra quelle vietate previste dalla legge 24 dicembre 2007 n.244.

Utili (Perdite) a nuovo: euro (817.215) (euro 0)

La voce "Perdite a nuovo da esercizi precedenti" risulta di euro (817.215) e segnala un incremento di pari importo rispetto al precedente esercizio per il riporto nuovo della perdita sofferta nel corso del 2017.

Utile (Perdita) di esercizio: euro (732.433) (euro (817.215))

L'esercizio 2018 chiude con un risultato negativo di euro (732.433) rispetto alla perdita realizzata nel precedente esercizio di euro (817.215).

Classificazione delle riserve

Non risultano Riserve appostate in bilancio.

B) Fondi per rischi e oneri: euro 1.102.133 (euro 930.682)

La posta segnala un incremento di euro 171.451 rispetto il precedente esercizio e risulta così costituita:

- Per tutela ambientale: euro 300.000 (euro 300.000).

La consistenza del fondo di euro 300.000 è a fronte del rischio di possibili chiamate in causa dagli acquirenti delle aree cedute e non segnala variazioni rispetto al precedente esercizio.

- Per cause legali: euro 90.000 (euro 90.000)

Lo stanziamento originario di euro 90.000 è ritenuto congruo a fronte dei contenziosi in corso ai quali la società è sottoposta.

- Per sopravvenienze: euro 712.133 (euro 540.682)

Il fondo in esame accoglie l'accantonamento a fronte di passività potenziali connesse a contenziosi in essere.

Rispetto al precedente esercizio la posta segnala un incremento di euro 171.451 a fronte del contezioso IMU con il Comune di Venezia.

Complessivamente i fondi rischi segnalano pertanto un aumento complessivo di euro 171.451 e risultano della seguente consistenza:

	31.12.2018	31.12.2017
Per Tutela Ambientale	300.000	300.000
Per cause legali	90.000	90.000
Per sopravvenienze	712.133	540.682
Totale	1.102.133	930.682

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato: euro 104.297 (euro 162.817)

La posta ammonta ad euro 104.297 ed ha avuto la seguente movimentazione:

Saldo al 31/12/2017	Incremento	Utilizzo	Saldo al 31/12/2018
162.817	10.107	(68.627)	104.297

Essa rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere agli stessi nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

D 4 – 1) Debiti verso banche (oltre 12 mesi): euro 7.993.374 (euro 7.991.829)

Rappresenta il debito della società alla data di presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato verso istituti bancari per finanziamenti a breve per un ammontare complessivo di euro 7.993.374. I debiti sono stati riclassificati tra quelli oltre 12 mesi secondo quanto previsto dal piano di concordato.

Rispetto il precedente esercizio la posta segnala un incremento di euro 1.545.

Ai sensi dell'art. 55 della L.F. non sono conteggiati interessi sul debito avente natura chirografaria mentre per quello avente natura privilegiata sono stati applicati gli interessi legali iscritti tra i ratei passivi.

	31.12.2018	31.12.2017
Cassa di Risparmio	2.222.965	2.222.865
Banca Nazionale del Lavoro	462.882	462.882
Cassa di Risparmio c/c ipotecario	1.587.095	1.587.095
Banca Antonveneta	1.959.207	1.959.207
Centromarca Banca	1.238.942	1.237.655
S.G.A. SpA (Veneto Banca)	200.854	200.696
Finanziamento Carive chirografario	321.429	321.429
Totale	7.993.374	7.991.829

D 6) Acconti: euro 1.320 (euro 2.374)

I debiti per acconti ricevuti da clienti ammontano ad euro 1.320.

D 7) Debiti verso fornitori: euro 6.601.773 (euro 6.434.451)

Rispetto il precedente esercizio la posta segnala un incremento di euro 167.322.

I debiti verso fornitori esistenti alla data di presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato sono stati riclassificati tra quelli oltre 12 mesi secondo quanto previsto dal piano di concordato.

Trattasi interamente di debiti nazionali.

	31.12.2018	31.12.2017
Debiti verso fornitori (entro 12 mesi)	2.603.671	2.436.349
Debiti verso fornitori (oltre 12 mesi)	3.998.102	3.998.102
Totale	6.601.773	6.434.451

D 12) Debiti tributari: euro 167.937 (euro 97.962)

La posta accoglie le passività per imposte certe e determinate.

Rispetto il precedente esercizio la posta segnala un incremento di euro 69.975 e risulta così dettagliata:

	31.12.2018	31.12.2017
Per Iva	34.963	36.873
Per ritenute lavoro dipendente	6.578	11.803
Per ritenute lavoro autonomo	436	7.199
Per imposta sostitutiva rivalutazione T.f.r.	56	119
Per IMU	125.904	41.968
Totale	167.937	97.962

D 13) Debiti verso istituti previdenziali: euro 17.604 (euro 27.971)

Sono relativi ai debiti verso istituti previdenziali per contributi dovuti a saldo 2018. L'importo è così dettagliato:

	31.12.2018	31.12.2017
Per contributi Inps co.co.co	440	1.520
Per contributo Inps	14.828	24.346
Per contributo Qu.A.S.	1.491	1.491
Per contributo Fondo Est	70	70
Per contributo Inail	359	136
Per contributo f.di previdenziali Tfr	416	408
Totale	17.604	27.971

D 14) Altri debiti: euro 2.250.371 (euro 2.216.459)

Gli altri debiti ammontano complessivamente ad euro 2.250.371 di cui euro 191.278 entro 12 mesi ed euro 2.059.093 oltre 12 mesi. La posta segnala un incremento di euro 33.912 rispetto al precedente esercizio.

La componente principale è costituita dal debito verso il Ministero dell'Ambiente e il Ministero delle Infrastrutture conseguente all'atto di transazione sottoscritto che prevedeva il pagamento dell'importo, al lordo delle spese legali, di euro 2.492.303 da pagarsi in 9 rate annuali, l'ultima delle quali scadente il 30 settembre 2019.

La posta altri debiti verso partners per progetti è relativa agli importi agli stessi dovuti a fronte della loro quota di contributo per progetti finanziati dalla Regione Veneto riscossa anche per loro conto da Vega in qualità di capogruppo.

	31.12.2018	31.12.2017
Debiti vs. Ministero Ambiente (entro 12 mesi)		
Debiti verso personale dipendente	22.570	35.130
Per note accreditato da emettere	28.428	15.481
Altri debiti verso partners per progetti	53.849	83.419
Altri debiti	44.049	44.049
Debiti verso Venis per contributi	42.202	0
Debiti diversi	180	0
Totale entro 12 mesi	191.278	178.079
Debiti vs. Ministero Ambiente (oltre 12 mesi)	1.795.655	1.795.655
Depositi cauzionali (oltre 12 mesi)	253.076	232.363
Per maggiori versamenti da soci	10.362	10.362
oltre 12 mesi	2.059.093	2.038.380
Totale complessivo	2.250.371	2.216.459

E) Ratei e risconti passivi: euro 86.533 (euro 86.019)

La voce di bilancio si compendia di ratei passivi per euro 64.673 e di risconti passivi per euro 21.860. In particolare i ratei passivi sono relativi a costi di competenza economica dell'esercizio 2018 per i quali alla data di chiusura del bilancio non si era ancora manifestata la loro espressione numeraria. Il totale dei risconti passivi aventi durata superiore a cinque anni è pari a euro 3.215.

Ratei passivi	31.12.2018	31.12.2017
Interessi legali su debiti privilegiati	64.673	59.699
Totale	64.673	59.699

Risconti passivi	31.12.2018	31.12.2017
Canoni locazione e servizi	21.860	26.320
Totale	21.860	26.320

Natura e composizione dei conti d'ordine e altri impegni.

Nel sistema delle garanzie, fidejussioni e avalli sono state indicate le fideiussioni rilasciate a garanzia dei seguenti importi:

Motivazione	Beneficiario	Emittente	Importo
Per fideiussioni a garanzia dei contributi ricevuti per bonifica	Comune di Venezia	Assicuraz Generali	33.140
Per fideiussioni a garanzia opere di urbanizzazione (licenza Pandora)	Comune di Venezia	Elba Assicurazioni	43.859
Per fideiussione per oneri urbanizzazione	Comune di Venezia	Sasa Assicurazioni	3.551.273
Per fideiussioni per polizze Agenzia delle Entrate – Ufficio Doganale	Agenzia Entrate	Unipol	20.000
totale			3.648.273
Per ipoteca su immobile Auriga	Carive		3.000.000
Totale			6.648.273

A garanzia del conto corrente ipotecario stipulato in data 29 maggio 2012 con Cassa di Risparmio di Venezia è stata iscritta una ipoteca sul complesso immobiliare Auriga per il valore di euro 3.000.000. Secondo quanto previsto dai principi contabili italiani le informazioni relative alle iscrizioni ipotecarie sono riportate solo in Nota integrativa.

Infine, per memoria per euro 1 è iscritto l'immobile in concessione dal Comune di Venezia.

Non ci sono impegni relativi ad imprese controllate, collegate, controllanti o sottoposte al controllo di queste ultime.

CONTO ECONOMICO**A) - VALORE DELLA PRODUZIONE****A-1) - Ricavi delle vendite e delle prestazioni: euro 1.917.539 (euro 2.036.104).**

La voce in oggetto raccoglie soltanto ricavi per prestazioni di servizi e segnala una diminuzione di euro 118.565 rispetto all'esercizio precedente:

	2018	2017
Ricavi per concessione di servizi	1.917.539	2.036.104
	-----	-----
Totale	1.917.539	2.036.104

Relativamente alle aree geografiche di conseguimento, trattasi di ricavi conseguiti presso la sede della società.

5) - Altri ricavi e proventi: euro 77.089 (euro 120.293).

La voce in oggetto di euro 77.089 segnala una diminuzione rispetto al precedente esercizio di complessivi euro 43.204 e risulta composta come segue:

	2018	2017
Utilizzo fondo rischi	0	21.890
Rimborso spese personale comandato	39.667	55.467
Arrotondamenti positivi	5	3
Indennizzo sinistri	1.995	0
Plusvalenze	0	1.520
Sopravvenienze attive	35.422	41.413
	-----	-----
Totale	77.089	120.293

Complessivamente il totale del Valore della produzione ammonta ad euro 1.994.628 con una diminuzione di euro 161.769 rispetto il precedente esercizio.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

Il totale dei saldi e relative variazioni dei costi della produzione è riportato nella tabella che segue:

	2018	2017
Per materie prime, consumo e merci	0	0
Per servizi	1.516.341	1.687.462
Per godimento di beni di terzi	92.013	84.474
Per il personale	268.997	372.199
Per ammortamenti e svalutazioni	340.067	379.187
Per variazione delle rimanenze	71.855	0
Per accantonamenti per rischi	171.451	159.996
Per oneri diversi di gestione	259.009	287.072
Totale	2.719.733	2.970.390

Rispetto al precedente esercizio i costi della produzione segnalano una diminuzione di euro 250.657.

In particolare:

B7) - Costi per servizi.

La voce in oggetto risulta composta come segue:

	2018	2017
Viaggi e trasferte	514	5.515
Mensa aziendale	5.848	7.764
Servizi commerciali	0	3.500
Servizi amministrativi	30.408	30.958
Servizi personale distaccato	21.132	0
Consulenze amministrative	28.768	30.461
Emolumenti amministratori	34.618	114.724
Emolumenti sindaci	24.178	24.706
Compensi organi procedura concordato	48.518	97.280
Consulenze tecniche	38.189	46.435
Consulenze per concordato	41.892	91.483
Servizi amministrativi per concordato	4.940	0
Closing cost immobili concordato	13.371	8.408
Consulenze legali	43.854	50.156
Spese tenuta paghe	3.964	4.158
Corsi di aggiornamento	260	60
Manutenzioni	219.868	201.459
Assicurazioni e polizze fideiussorie	30.417	36.253
Assistenza ICT e varia	6.288	12.945
Spese supercondominio	90.186	94.223
Utenze energetiche	460.444	427.822
Utenze gas	126.726	133.405
Utenza Acquedotto	85.964	89.261
Telefonia – internet	26.201	32.833
Altri costi per servizi	3.750	4.657
Gestione parcheggio	4.650	0
Analisi varie	7.500	8.620
Spese rappresentanza promozionali	4.337	2.269
Quote associative	1.300	2.800
Pulizie	81.357	83.526
Varie	2.063	5.861
Sicurezza	18.000	18.000
Noleggi fotocopie	77	0
Contributi previdenziali co.co.co	6.759	17.920
	-----	-----
Totale	1.516.341	1.687.462

I costi per servizi segnalano una riduzione di euro 171.121 rispetto il precedente esercizio.

B8) - Per godimento di beni di terzi

La posta di complessivi euro 92.013 è relativa a costi sostenuti per noleggi e segnala un incremento di euro 7.539 rispetto il precedente esercizio:

	31.12.2018	31.12.2017
Noleggi	92.013	84.474
	-----	-----
Totale	92.013	84.474

B9) - Costi per il personale.

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente, ivi compresi il costo delle ferie non godute e gli accantonamenti di legge e per contratti collettivi.

La posta si compendia come segue:

	2018	2017
Salari e stipendi	196.057	271.291
Oneri sociali	56.843	79.744
Trattamento di fine rapporto	16.097	21.164
	-----	-----
Totale	268.997	372.199

Complessivamente, la posta segnala una diminuzione di euro 103.202 rispetto il precedente esercizio.

B10 a -b) - Ammortamento delle immobilizzazioni.

Il valore da ammortizzare è rappresentato dal valore di iscrizione del bene in bilancio, al netto dei contributi a fondo perduto erogati.

La voce in oggetto è composta come segue:

	2018	2017
Ammortamento immobilizzazioni immateriali:		
Costi pluriennali su beni di terzi	157.281	146.940
	-----	-----
	157.281	146.940
Ammortamento immobilizzazioni materiali		
Attrezzature	2.884	4.283
Impianti e macchinari	109.311	166.154
Altri beni	4.436	8.690
	-----	-----
Totale	116.631	179.127

B10 d) - Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante

L'importo di euro 66.155 è pari all'accantonamento disposto per l'esercizio decorso e ritenuto congruo in relazione al rischio specifico su crediti. Nell'esercizio precedente l'accantonamento risultava di euro 53.120.

B11 - Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

Le rimanenze sono state svalutate per l'importo di euro 71.855 per adeguarle al presumibile valore di mercato. La svalutazione ha riguardato l'immobile Torre Hammon aggiudicato dalla procedura il 14 maggio 2019 per l'importo di euro 632.000.

B12) – Accantonamenti per rischi

La posta di euro 171.451 è relativa all'ulteriore accantonamento disposto ad integrazione del fondo rischi per il contenzioso IMU in corso con il Comune di Venezia.

Rispetto al precedente esercizio la posta segnala un incremento di euro 11.455.

B14) - Oneri diversi di gestione

La voce in oggetto risulta composta come segue:

	2018	2017
Imposte e tasse deducibili	152.374	151.218
Imposte e tasse indeducibili (IMU)	83.936	83.936
Postali e valori bollati	327	368
Costi e spese non deducibili	620	2.402
Sopravvenienze passive	19.619	48.002
Spese cancelleria	2.107	1.141
Arrotondamenti	26	5
Totale	259.009	287.072

C) - Proventi e oneri finanziari

Gli altri proventi finanziari ammontano ad euro 2.280 e si riferiscono ad interessi attivi bancari.

Il totale dei proventi da partecipazioni e da altri proventi finanziari segnala rispetto il precedente esercizio un incremento di euro 277.

Gli oneri finanziari complessivi euro 9.608 sono relativi quanto ad euro 4.974 ad interessi passivi su debiti privilegiati, quanto ad euro 1.367 ad interessi passivi verso banche e quanto ad euro 3.267 a spese bancarie per tenuta conto.

Gli oneri finanziari segnalano rispetto il precedente esercizio un incremento di euro 4.392.

A seguito della ammissione alla procedura di concordato preventivo non vengono riconosciuti gli interessi sui debiti aventi natura chirografaria esistenti alla data del 29 luglio 2013 mentre sono stati conteggiati al saggio legale gli interessi in maturazione sui debiti di natura privilegiata.

D – Rettifiche di valori di attività finanziarie

Non risultano poste accese a questi valori.

Imposte sul reddito di esercizio

Non risultano imposte dovute a carico dell'esercizio.

Ammontare dei crediti e dei debiti di durata superiore a cinque anni; debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

Alla data del 31 dicembre 2018 la società non aveva né crediti né debiti di durata superiore ai cinque anni.

Il solo debito verso Intesa Sanpaolo (ex Carive) per apertura di credito di conto corrente ipotecario è assistito da garanzie reali su beni sociali consistente nell'ipoteca iscritta sul complesso immobiliare Auriga per il valore di euro 3.000.000

Eventuali effetti significativi delle variazioni nei cambi valutari verificatisi successivamente alla chiusura dell'esercizio

Non ci sono poste di bilancio interessate a variazioni dei cambi valutari.

Ammontare dei crediti e dei debiti relativi ad operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine

Non risultano né crediti né debiti relativi ad operazioni che prevedano l'obbligo di retrocessione a termine.

Dati sull'occupazione

L'organico aziendale segnala le seguenti variazioni rispetto al precedente esercizio ed è così ripartito per categoria:

Organico	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Dirigenti			
Quadri e impiegati	5	7	
Totale	5	7	

L'organico medio al 31 dicembre 2018 è pari a 5 unità (dei quali 1 in distacco presso altre società fino alla fine del mese di luglio).

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore commercio.

Compensi spettanti agli amministratori e ai sindaci.

I compensi spettanti ai membri del Collegio Sindacale per l'attività prestata nel corso dell'esercizio 2018 per le loro funzioni risultano di euro 24.178.

Il compenso spettante agli amministratori per l'attività prestata nel corso dell'esercizio 2018 è risultato di euro 34.618.

Il compenso spettante alla società di revisione per la revisione legale dei conti annuale è di euro 14.000.

La quota a carico dell'esercizio del compenso spettante agli organi della procedura è di euro 48.518.

Azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni e titoli o valori simili emessi dalla società

Ai sensi del I° comma n. 18 dell'art. 2427 si informa che nel decorso esercizio la società non ha emesso azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni e titoli o valori simili.

Numero e caratteristiche degli altri strumenti finanziari emessi dalla società, con l'indicazione dei diritti patrimoniali che conferiscono e delle principali caratteristiche delle operazioni relative

Non risultano altri strumenti finanziari emessi dalla società.

Finanziamenti effettuati dai soci alla società con separata indicazione di quelli con clausola di postergazione rispetto agli altri creditori

Non risultano eseguiti finanziamenti da parte dei soci.

Dati richiesti dall'art. 2447-septies c. III° con riferimento ai patrimoni destinati ad uno specifico affare

Non risultano patrimoni destinati a specifici affari.

Dati richiesti dall'art. 2447-decies comma VIII°

Non vi sono proventi e vincoli relativi a finanziamenti destinati a specifici affari.

Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha in essere alcun contratto di locazione finanziaria.

Operazioni realizzate con parti correlate

Nel corso dell'esercizio non sono state realizzate operazioni rilevanti e non concluse a normali condizioni di mercato con parti correlate. In ogni caso la natura e gli importi dei rapporti con soci e società partecipate dai soci sono descritti in apposito paragrafo della relazione sulla gestione.

Natura ed obiettivo economico di accordi non risultanti dallo stato patrimoniale, con indicazione del loro effetto patrimoniale, finanziario ed economico, a condizione che i rischi ed i benefici da essi derivati siano significativi e l'indicazione degli stessi sia necessaria per valutare la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della società

Non sono stati presi accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che comportino rischi e/o benefici significativi o che siano tali che la loro indicazione sia necessaria per valutare la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della società.

Il presente bilancio composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa rappresenta in modo corretto la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica dell'esercizio decorso e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Vi proponiamo infine di riportare a nuovo la perdita di esercizio di euro 732.433.

Per effetto delle perdite conseguite il capitale risulta diminuito di oltre un terzo per cui se entro l'esercizio successivo le perdite non risulteranno diminuite a meno di un terzo dovrà essere convocata l'assemblea societaria per gli opportuni provvedimenti ex art. 2482-bis del Codice Civile.

Marghera (Ve), 25 giugno 2019

L'Amministratore Unico
(Roberto Ferrara)

Il sottoscritto dott. Maurizio Nardon ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000 dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.



VEGA
Parco Scientifico e Tecnologico di Venezia Scarl in concordato preventivo
BILANCIO ESERCIZIO 2018
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 31/12/2018 è composto da Roberto Querci della Rovere, presidente, Stefania Bortoletti e Dante Scibilia sindaci effettivi ed è stato nominato nel corso dell'assemblea del 20.07.2018 e sino all'approvazione del bilancio che chiuderà al 31 dicembre 2020.

Preliminarmente il collegio vuole ricordare che in data 12 febbraio 2018 l'assemblea ordinaria della società, soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Comune di Venezia (proprietario del 66,77% del capitale sociale – direttamente per il 2,84% e indirettamente tramite le controllate La Immobiliare Venezia srl, Veritas Spa e Venis Spa per il 63,92%) ha nominato Amministratore Unico il cavalier Roberto Ferrara e successivamente la società si è dotata di direttore generale nella persona della dottoressa Alessandra Bolognin manager del Comune di Venezia e già coordinatrice di IVE, Insula ed Agenzia per lo sviluppo.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, che l'amministratore unico sottopone alla Vostra approvazione, è stato redatto secondo le disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile così come modificati dal D.Lgs. n. 139/2015; tale documento risulta pertanto costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla nota integrativa, dal rendiconto finanziario ed è accompagnato dalla relazione sulla gestione, che illustra le operazioni che, nell'esercizio trascorso, sono state intraprese dalla società.

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 fascicolo di bilancio è stato messo a disposizione del Collegio Sindacale il 27 giugno 2019.

Il bilancio al 31.12.2018 evidenzia una perdita di € 732.433,00 come di seguito riportato:

SITUAZIONE PATRIMONIALE

<u>Attivo</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
- Immobilizzazioni immateriali	1.116.404	1.065.805
- Immobilizzazioni materiali	485.335	601.556
- Immobilizzazioni finanziarie	2.811	2.811
- Attivo circolante	18.127.857	18.376.020
- Ratei e risconti attivi	9.865	53.735
Totale attivo	19.742.272	Totale attivo 20.099.927
<u>Passivo</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
- Patrimonio Netto:	1.416.930	2.149.363
° Capitale sociale	2.966.579	2.966.579
° Altre riserve	-1	-1
° Perdite a nuovo	-817.215	0
° Risultato dell'esercizio	-732.433	-817.215
- Fondi per rischi ed oneri	1.102.133	930.682
- Fondo T.F.R.	104.297	162.817
- Debiti	17.032.379	16.771.046
- Ratei e risconti passivi	86.533	86.019
Totale passivo	19.742.272	Totale passivo 20.099.927
<u>Conto Economico</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
- Valore della produzione	1.994.628	2.156.397
- Costi della produzione	-2.719.733	-2.970.390
- Proventi ed oneri finanziari	-7.328	-3.222
- Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
- Imposte dell'esercizio	0	0
- Risultato dell'esercizio	-732.433	-817.215

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 l'attività di vigilanza è stata ispirata alle disposizioni di legge ed alle norme di comportamento del collegio sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

C₂ 



Attività di vigilanza

Il collegio ha partecipato alle assemblee dei soci e nel periodo antecedente alla nomina dell'Amministratore Unico, anche alle adunanze del Consiglio di amministrazione.

Abbiamo acquisito dal Consiglio di Amministrazione e dall'Amministratore Unico, durante le riunioni svolte, 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 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.

In considerazione del fatto che è prevista l'alienazione di tutti gli immobili della società al fine di dare la più alta soddisfazione possibile ai creditori della procedura, viene proseguita l'attività di gestione degli immobili e del parco scientifico per garantire i servizi essenziali e il mantenimento del valore dei beni. Pertanto essendo tutto il patrimonio di vendita soggetto al controllo degli organi della procedura il concordato assume una veste liquidatoria in cui l'attività ordinaria viene proseguita al solo fine di mantenere il miglior valore dei beni.

Come affermato dall'Amministratore Unico *"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 2019-2021"* che prevede un MOL positivo per ogni singolo esercizio considerato.

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.

La società di revisione non ha comunicato fatti o circostanze o irregolarità che dovessero essere portate a conoscenza del Collegio né, quindi, che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

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.

Bilancio d'esercizio

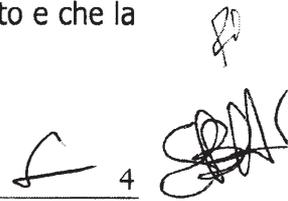
Per quanto riguarda l'esercizio 2018, la gestione evidenzia un risultato negativo, rappresentato nel bilancio, che risponde ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo avuto conoscenza – a seguito dell'espletamento dei nostri doveri di vigilanza e dei nostri poteri di ispezione e controllo – e non abbiamo 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.

Vi ricordiamo che dal bilancio 2014 i terreni e gli immobili di proprietà sono stati riclassificati nell'attivo circolante tra le rimanenze: questo in quanto il piano di concordato prevede che questi assets siano destinati alla vendita fino ad integrale soddisfacimento dei creditori. Questa riclassifica è coerente con quanto disposto dal paragrafo 72 dell'OIC 16. 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.

La società di revisione ha rilasciato in data 27 giugno 2019 la propria relazione ai sensi dell'art. 14 del D.lgs 39/2010, in cui attesta che il bilancio d'esercizio al 31.12.2018 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico di VEGA Parco Scientifico e Tecnologico di Venezia Scarl in concordato e che la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio.

4



Richiamo di informativa

Il collegio sindacale richiama l'attenzione su quanto indicato dall'Amministratore Unico nella relazione sulla gestione al paragrafo "Evoluzione prevedibile della gestione" così come riportato nella relazione della società di revisione allegata al presente bilancio.

Il Collegio inoltre richiama ulteriormente l'attenzione su quanto indicato dall'Amministratore in nota integrativa al paragrafo continuità aziendale in relazione al mancato raggiungimento nei termini temporali previsti del soddisfacimento dei creditori concordatari.

Stante la necessità di non aggravare la situazione debitoria societaria il collegio unitamente alla società di revisione e agli organi della procedura verificherà il rispetto dei risultati previsti dal piano economico triennale presentato dall'Amministratore.

Inoltre viene richiamato quanto indicato dall'Amministratore in nota integrativa in relazione all'effetto delle perdite conseguite, che hanno diminuito il capitale sociale di oltre un terzo, per cui se entro l'esercizio successivo le perdite non risulteranno diminuite a meno di un terzo, dovrà essere convocata l'assemblea societaria per gli opportuni provvedimenti ex art. 2482-bis del Codice Civile.

Osservazioni e proposte in ordine all' approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone all' Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, così come redatto dall' Amministratore Unico.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dall' Amministratore Unico in nota integrativa.

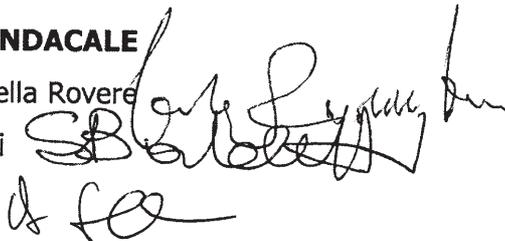
Venezia, 28 giugno 2019

IL COLLEGIO SINDACALE

Roberto Querci della Rovere

Stefania Bortoletti

Dante Scibilia



**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.
Galleria Europa, 4
35137 Padova

T +39 049 8756227
F +39 049 663927

*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. in concordato preventivo (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, 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 2018, 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 d'informativa

Richiamiamo l'attenzione su quanto indicato dall'amministratore unico nella relazione sulla gestione al paragrafo *"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 trascurate negli anni scorsi per carenza di risorse. Sono state formulate alcune proposte per l'insediamento di nuovi utenti, poiché gli spazi residui a disposizione sono ancora molto richiesti. 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 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 2019-2021 approvato

Società di revisione ed organizzazione contabile Sede Legale: Corso Vercelli n.40 - 20145 Milano - Iscrizione al registro delle imprese di Milano Codice Fiscale e P.IVA n.02342440399 - R.E.A. 1965420. Registro dei revisori legali n.157902 già iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione tenuto dalla CONSOB al n. 49 Capitale Sociale: € 1.832.610,00 interamente versato Uffici: Ancona-Bari-Bologna-Firenze-Genova-Milano-Napoli- Padova-Palermo-Perugia-Pescara-Pordenone-Rimini-Roma-Torino-Trento-Verona.

Grant Thornton refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires. Ria Grant Thornton spa is a member firm of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate one another and are not liable for one another's acts or omissions.

www.ria-grantthornton.it



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.

Richiamiamo l'attenzione su quanto indicato dall'amministratore unico nella nota integrativa al paragrafo "Continuità aziendale". "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 sono state effettuate per il piano di concordato, il valore dell'attivo, pur con l'adozione di criteri altamente prudenziali, è risultato ben superiore al passivo, anche comprendendo in quest'ultimo gli ingenti fondi stanziati a copertura delle spese di procedura, di quelle necessarie per addvenire alla vendita di alcuni immobili e a copertura di ogni possibile sopravvenienza. Il concordato proposto ai creditori risulta 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 potrà essere puntualmente rispettato causa le tempistiche occorse per la regolarizzazione urbanistica dei beni al fine di rendere i medesimi maggiormente appetibili ai possibili acquirenti. L'organo amministrativo della società, successivamente alla chiusura dell'esercizio, ha aggiornato il piano economico finanziario triennale, dal quale emerge che la continuità aziendale è sostanzialmente garantita e sostenuta da un piano di vendite con realizzo di plusvalenze. Le assunzioni utilizzate per la redazione del piano sono state costruite utilizzando anche informazioni rilasciate dagli organi della procedura. Pertanto, le previsioni elaborate si ritengono compatibili con il futuro possibile della gestione sociale. Il piano è stato elaborato, inoltre, nella consapevolezza che alcune assunzioni potranno essere suscettibili di adeguamento ed aggiornamento sulla base delle risposte del mercato e delle decisioni che potranno essere assunte in futuro dall'Amministrazione Comunale. 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. Gli atti posti in essere dal Comune di Venezia che esercita l'attività di direzione e coordinamento, finalizzati a razionalizzare la gestione societaria, l'inserimento della società nel piano di razionalizzazione creato dal Comune di Venezia per creare sinergie tra le sue partecipate operative nel campo immobiliare e della gestione della residenza permetteranno il contenimento ulteriore dei costi di gestione e di aumentare i ricavi sfruttando le sinergie derivanti dall'appartenenza al Gruppo Città di Venezia consentendo il raggiungimento di un sostanziale pareggio dell'EBITDA. La realizzazione della nuova viabilità di accesso al Parco con la creazione dei nuovi svincoli valorizzerà inoltre ulteriormente gli immobili del complesso dalla cui cessione è previsto il realizzo di plusvalenze tali da rinforzare il patrimonio netto contabile della società. Prudenzialmente tali plusvalenze sono state assunte nell'ultimo anno del piano finanziario. Le cessioni poste in essere dalla procedura prima di tale data consentiranno di anticipare l'iscrizione dei plusvalori e il soddisfacimento parziale dei creditori concordatari. L'amministratore unico, confermando i presupposti e le assunzioni alla base della redazione del piano industriale e del piano concordatario, ha ritenuto appropriata l'adozione del principio della continuità aziendale nella formazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018. Conseguentemente il bilancio è stato redatto sulla base dell'assunzione che le azioni intraprese e le attività programmate consentano il raggiungimento degli obiettivi previsti, generando altresì la legittimità e la recuperabilità dei valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale".

L'amministratore unico evidenzia in nota integrativa che, "per effetto delle perdite conseguite, il capitale sociale risulta diminuito di oltre un terzo, per cui se entro l'esercizio successivo le perdite non risulteranno diminuite a meno di un terzo, dovrà essere convocata l'assemblea societaria per gli opportuni provvedimenti ex art. 2482-bis del Codice Civile".

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 dello 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 abbiano 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 dall'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 2018, 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 2018 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

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 2018 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.

Padova, 27 giugno 2019

Ria Grant Thornton S.p.A.



Marco Bassi
Socio

