

VEGA – Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Scarl
In concordato preventivo
(soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Comune di Venezia)

Capitale Sociale euro 8.357.695,00 i.v.
Sede legale in Venezia-Marghera, via della Libertà 12
n. iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia e c.f.: 02718360270

BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2013
RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Soci,

L'Assemblea tenutasi il 03 luglio 2013 ha nominato l'attuale Consiglio di Amministrazione, composto da 7 membri, e ha stabilito la durata in carica dello stesso fino all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, bilancio che viene sottoposto al Vostro esame ed alla Vostra approvazione.

Come noto, data la complessa situazione di crisi strutturale ed economico-finanziaria, in data 29 luglio 2013 si procedette al deposito presso il Tribunale di Venezia della richiesta di concordato preventivo in "continuità" aziendale ai sensi del 6°c. dell'art. 161 L.F.

Il Tribunale, con decreto del 5 agosto 2013, concesse alla Società il termine di 120 giorni per la presentazione del Piano di Concordato.

Successivamente, con istanza depositata il 15 novembre 2013, la Società ha chiesto e ottenuto, con decreto depositato il 25 novembre 2013, la proroga di ulteriori 60 giorni del suddetto termine.

La Società, con ricorso depositato il 24 gennaio 2014, ha chiesto l'ammissione alla procedura di concordato preventivo con continuità aziendale, sulla base di un dettagliato Piano.

Con decreto depositato il 14 febbraio 2014 il Tribunale ha fatto delle osservazioni e ha disposto l'audizione della Società in udienza per il giorno 20 febbraio 2014, disponendo successivamente il termine di 15 giorni di cui all'art. 162 L.F. per apportare alcune integrazioni al Piano e produrre nuovi documenti. Il Consiglio in data 7 marzo 2014 ha depositato in Tribunale l'integrazione del piano richiesta.

In data 27 marzo 2014 il Tribunale ha ammesso la società al concordato preventivo e ordinato la convocazione dei creditori per l'udienza del 13 maggio 2014.

Nel corso di tale udienza e successivamente, nel periodo concesso dalla Legge ai creditori per esprimere il loro consenso al Piano presentato, anche attraverso il silenzio/assenso, non sono giunte opposizioni, per cui si ritiene che non sussistano motivi ostativi all'emissione del decreto di omologa del concordato da parte del Tribunale.

Attività svolta e fatti salienti dell'esercizio 2013

L'aspetto certamente più rilevante che ha caratterizzato l'esercizio 2013 è stata la richiesta di ammissione alla procedura di concordato preventivo "in continuità".

La società, la Direzione e i consulenti sono stati coinvolti nello studio e messa a punto di un progetto che permettesse da un lato di soddisfare le legittime aspirazioni dei creditori sociali di veder onorati i loro crediti e dall'altro che permettesse la continuazione dell'attività, data l'importanza che una realtà così particolare e strategica, quale il Parco Scientifico Tecnologico di Venezia, svolge nell'interesse non solo della città ma dell'intera Regione.

Mentre veniva predisposto un dettagliato Piano di concordato da presentare ai creditori, iniziando ad attuarne in anticipo il contenuto, per quanto riguarda la riorganizzazione

dell'attività caratteristica, si procedeva a individuare e mettere in atto le opportune azioni da intraprendere per migliorare sia la gestione immobiliare, sia la ricerca e l'innovazione. Obiettivo costante è stato quello di ridurre, ogni qualvolta possibile e nei tempi opportuni, i costi d'esercizio, migliorare l'efficienza della gestione e quello di incrementare i ricavi rivenienti dall'uso degli immobili aziendali.

Si descrivono di seguito alcuni aspetti significativi che hanno caratterizzato la gestione nel corso dell'esercizio 2013, con riflessi anche nell'esercizio successivo.

L'EMERGENZA ENERGETICA:

Nel corso dell'esercizio 2013 la Società ha dovuto far fronte all'emergenza energetica che si è creata a causa della rinuncia da parte del fornitore unico del Parco, Vega Energie Srl, alla fornitura di gas ed energia elettrica con conseguente rischio di black-out per tutti gli utenti del Parco (oltre 200 aziende con ca. 2.000 addetti).

I problemi connessi con la fornitura di energia e il contenzioso che ne era sorto, sono dettagliatamente descritti nella Relazione sulla gestione dell'esercizio 2012.

Si ricorda che la Società, per conformazione del Parco e in virtù di una Convenzione urbanistica, è tenuta a garantire la fornitura delle utilities (energia, gas ed acqua) a tutti gli utenti attraverso la rete di distribuzione di proprietà che viene alimentata a monte attraverso un unico punto di consegna.

La Società dapprima si è immediatamente attivata per individuare una soluzione in continuità che le permettesse di ricevere la fornitura delle predette utilities a prezzo di mercato e con certezza nella misurazione delle quantità effettivamente consumate. Successivamente, verificata l'impossibilità di trovare una soluzione con il fornitore, è stato raggiunto un accordo con la multi-utilities pubblica gruppo Veritas (Veritas Energia S.r.l. per l'energia e gas, Veritas spa per utenza acquedotto). Quest'ultima è subentrata nelle forniture di utilities a tutti gli utenti del Parco e ha assunto la gestione della rete di distribuzione energetica e del gas interna, attivando il rapporto direttamente con i singoli utenti.

Nel corrente esercizio 2014 è stato raggiunto un accordo con il precedente fornitore Vega Energie S.r.l. sul contenzioso in corso. Permane la fornitura a Vega PST S.c.ar.l., da parte di Vega Energie S.r.l., dell'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico di sua proprietà, ad un prezzo in linea con il mercato.

I SERVIZI DI GLOBAL SERVICE:

Nel corso del 2013, in linea con la strategia di riduzione e contenimento dei costi, la Società ha concordato con Iniziative Venete Cooperativa, fornitore unico per l'erogazione dei servizi quotidiani alla Società stessa e agli insediati nei suoi spazi, una riduzione di oltre il 40% dei compensi; ciò ha comportato naturalmente una conseguente riduzione delle prestazioni offerte, con l'obiettivo di ridurre i costi, senza compromettere lo standard qualitativo del global service.

Successivamente alla scadenza del contratto in essere, dopo aver comunque verificato la congruità del corrispettivo pagato rispetto ai prezzi di mercato, la Società ha prorogato di mese in mese il contratto con Iniziative Venete in attesa di attivare la procedura di gara per la selezione di un nuovo fornitore.

IL MODELLO ORGANIZZATIVO-GESTIONALE E IL CODICE ETICO

Nella riunione del 16 maggio 2013, il Consiglio di Amministrazione ha esaminato, approvato e adottato il Modello Organizzativo e Gestionale e il Codice Etico della Società, predisposti ai sensi del D. Lgs. 231/ 2001.

Si è ritenuto che le caratteristiche della Società, connesse alla composizione della compagine sociale, alla peculiarità della sua attività e all'importanza della stessa, richiedessero certamente l'adozione di adeguate procedure e di un codice etico.

Il menzionato decreto legislativo, integrato da una serie di provvedimenti di legge emanati successivamente, prevede che l'esenzione dalla responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, istituita dal D. Lgs. 231/2001 si ottenga qualora l'organo dirigente (che, nel caso di Vega PST, è il Consiglio di Amministrazione):

- abbia adottato e attuato, prima della commissione del fatto, un modello di organizzazione e gestione idoneo a prevenire i reati della specie di quelli verificatisi;
- abbia istituito un Organismo di Vigilanza, "dotato di autonomi poteri di iniziativa e di controllo".

Date le dimensioni della Società e anche allo scopo di contenere i costi, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di nominare un Organismo di Vigilanza monocratico nella persona del dott. Daniele Tozzato, attribuendo a siffatto organismo i compiti e poteri specifici del D.Lgs. 231/2001 e successive modifiche ed integrazioni, il quale rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio che si chiuderà al 31 dicembre 2015.

PRIVACY – Documento programmatico sulla sicurezza

Vega PST Scarl ha proceduto nel corso dell'anno 2013, 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.

ALTRI ASPETTI E ALTRE ATTIVITA'

Nell'esercizio 2013 la Società e il suo management sono stati impegnati anche nella soluzione di altri aspetti problematici. In particolare è stato necessario curare i rapporti con numerosi utenti, insediati negli immobili, fornitori di beni e servizi, al fine di risolvere controversie e incomprensioni che si erano stratificate nel tempo e che condizionavano pesantemente la gestione (e, di conseguenza, i risultati di bilancio).

Poiché si tratta di attività che non si completano in poco tempo e che richiedono l'individuazione di soluzioni appropriate, molte di esse si sono protratte nel corrente esercizio 2014 e alcune sono tutt'ora in corso.

Esse sono descritte nei successivi paragrafi, tuttavia si ritiene di descrivere di seguito i rapporti intercorsi con Veneto Nanotech Scpa, società controllata dalla Regione Veneto.

Rapporti con Veneto Nanotech Scpa

Si ricorda che Vega vantava un ingente credito scaduto nei confronti di Veneto Nanotech, in relazione al quale era sorta una controversia relativa alla qualificazione del rapporto, alla sua scadenza, ed alla determinazione del canone di gestione.

L'11 febbraio 2013 le parti addivennero alla determinazione di transigere la vertenza, prevedendo, con atto sottoscritto in pari data che (i) il contratto di gestione stipulato il 31 dicembre 2004 e modificato il 1 gennaio 2006 fosse consensualmente risolto a far data dal 1 gennaio 2012, con l'obbligo di effettuare il saldo delle competenze per tale periodo, ammontante ad Euro 1.446.310, in più rate entro e non oltre comunque il 15 aprile 2013; (ii) la cessione delle attrezzature del laboratorio di nanotecnologia, di proprietà Vega, al prezzo fissato a corpo in Euro 60.000 oltre ad iva da pagarsi entro e non oltre il 31 maggio 2013 in un'unica rata; (iii) l'obbligo di Vega, per effetto dello stesso atto, di locare a Veneto Nanotech per la durata di anni sei gli immobili in cui erano siti i laboratori di nanotecnologie e con rinuncia alla disdetta alla prima scadenza ex art. 28 della l. 392/78 (e quindi per un periodo complessivo di dodici anni); (iv) l'obbligo di Veneto Nanotech di riconoscere e pagare a Vega entro e non oltre il 15 aprile 2013 la somma di Euro 170.000 oltre ad iva, a titolo di occupazione nell'anno 2012 ed uso senza titolo dei mobili e degli immobili di cui alle premesse; (v) che la scrittura avesse carattere transattivo e novativo, dandosi reciprocamente atto che le Parti null'altro avessero a pretendere in ordine agli intercorsi rapporti e che i termini di pagamento avessero carattere essenziale; (vi) che il corrispettivo della locazione fosse fissato in Euro 180.000 annui, oltre a IVA e corrisposto a VEGA in tre

rate quadrimestrali anticipate di Euro 60.000 ciascuna, all'inizio di gennaio, maggio e settembre di ciascun anno e che il canone non includesse i corrispettivi per i servizi generali forniti da VEGA.

Veneto Nanotech provide, a fronte di numerosi solleciti di pagamento, ad alcuni pagamenti nei primi mesi del 2013 per l'importo complessivo di euro 1.260.000, ma nel frattempo il credito andò successivamente ad aumentare per effetto dei suddetti canoni di locazione non corrisposti, infatti al 31 dicembre 2013 il credito di Vega nei confronti di Veneto Nanotech ammonta ad Euro 584.580 Vega chiese al Tribunale di Venezia un provvedimento monitorio, considerando il fatto che fra le previsioni della transazione vi era l'essenzialità dei termini di pagamento. Il Tribunale emetteva decreto ingiuntivo nel maggio 2013 per l'importo di Euro 537.211 oltre ad accessori che, ritualmente notificato, ma non essendo esecutivo, venne opposto dalla debitrice.

Nel frattempo, Veneto Nanotech sapa ha chiesto di poter transigere la vertenza mediante il pagamento di un'unica somma comprendente sia le ragioni di credito di cui al decreto ingiuntivo opposto, sia le ragioni di credito non azionate in quella sede in modo da poter definire ogni propria ragione creditoria al 31 dicembre 2013. Allo scopo, dopo lunga trattativa, ha offerto, la somma di Euro 550.000 (iva compresa) da pagarsi entro dieci giorni dalla sottoscrizione dell'accordo.

Il Consiglio di amministrazione di Vega ha deciso di accettare la proposta transattiva di Nanotech laddove essa soddisfi le seguenti condizioni comunicate a controparte:

- i. definizione a saldo di ogni somma dovuta da Veneto Nanotech a tutto il 31 dicembre 2013 mediante a) versamento della somma di euro 540.000 (Iva inclusa) oltre b) il pagamento delle energie e delle facilities dal 1 agosto al 31 dicembre 2013 per una somma comprensiva di Iva per un ammontare di ulteriori Euro 87.210 (Iva inclusa);
- ii. pagamento contestuale del canone di locazione (euro 60.000 + Iva) relativo al primo quadrimestre 2014 scaduto;
- iii. impegno da parte di Veneto Nanotech al puntuale pagamento del canone di locazione concordato nella precedente transazione firmata l'11 febbraio 2013.

Vega ritenendo che la proposta di transazione formulata da Veneto Nanotech, se accettata secondo le condizioni di cui alla deliberazione del Consiglio, fosse conveniente per la Società e per il Concordato in quanto essa a) comprendeva l'intera cifra azionata in sede monitoria b) comprendeva una parte del credito derivante dalla fornitura di utilities c) consentiva la prosecuzione del rapporto di locazione e l'incasso dei relativi canoni, chiese ed ottenne l'autorizzazione da parte del Tribunale di transigere la vertenza.

Si noti che Veneto Nanotech ha comunque stipulato autonomi contratti con i fornitori di utilities esentando così Vega dal sostenimento dei relativi costi "vivi" per suo conto.

Veneto Nanotech ha chiesto un ulteriore termine per adempiere in attesa della prossima ricapitalizzazione della società.

I risultati dell'esercizio 2013

Il bilancio di Vega Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Scarl relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, che sottoponiamo alla Vostra approvazione, rileva una perdita di esercizio di Euro 2.848.981. Il conto economico dell'esercizio si riassume nei seguenti dati di sintesi:

	<i>Periodo 5m.-</i>	<i>Periodo 7m.</i>	Totale	
	<i>1/1- 31/05/13</i>	<i>16/06 - 31/12/13</i>	Esercizio 2013	Esercizio 2012
Conto Economico	<i>migliaia di euro</i>	<i>migliaia di euro</i>	migliaia di euro	
A valore della produzione	1439	2374	3813	4048
B costi della produzione	-2776	-4052	-6828	-6897
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-1337	-1663	-3015	-2849
C- proventi e (oneri) finanziari	-243	-142	-385	-628
D- rettifiche di valore di attività finanziarie			-35	
E- proventi e (oneri) straordinari		585	585	-2121
Risultato prima delle imposte	-1580	-1269	-2849	-5599
Imposte sul reddito di esercizio			0	-74
Perdita dell'esercizio	-1580	-1269	-2849	-5673

Il conto economico dell'esercizio 2013 è caratterizzato da alcune poste valutative e da alcune poste straordinarie connesse alle scelte che si sono dovute operare nell'applicazione dei principi contabili di formazione del bilancio, in relazione agli sviluppi delle prospettive sulla continuazione dell'attività aziendale.

Seguendo le indicazioni dell'O.I.C. n. 5 (documento n. 5 emesso dall'Organismo Italiano di Contabilità) e ritenendo che, data la situazione di crisi e di estrema incertezza in cui versava la Società, ricorrevano i presupposti richiamati dal 4° comma dell'art. 2423 C.C., che richiedono la deroga anche dai principi generali – quali quello della continuità – qualora la loro applicazione sia incompatibile con il postulato generale della rappresentazione veritiera e corretta, erano stati adottati nel bilancio dell'esercizio 2012 criteri di valutazione atti a rappresentare gli effetti conseguenti al possibile venir meno della continuità aziendale.

Per questo motivo, per esempio, erano state eliminate le migliorie ai beni immobili condotti in concessione iscritte fra le immobilizzazioni immateriali (Porta dell'Innovazione – immobile di proprietà del Comune di Venezia), addebitando il residuo importo capitalizzato al conto economico dell'esercizio 2012.

Essendo stato predisposto un Piano di concordato, approvato dai Soci, dai creditori, ritenuto fondato e ragionevole dall'attestatrice (dottoressa Chiara Boldrin) e ammesso dalle competenti Autorità, Piano che si basa sulla continuità aziendale, i principi di formazione del bilancio dell'esercizio 2013 sono stati riconsiderati e modificati, ove necessario, per tenere conto della nuova realtà. Su tale presupposto (della ritrovata "continuità aziendale") il valore di Porta dell'Innovazione è stato ripristinato.

Ciò anche per il fatto che si è potuto disporre di una valutazione accurata e dettagliata effettuata da una primaria società. Tenendo conto di questa, pertanto, è stato possibile ripristinare il valore confermato dai valutatori, mentre dove risultava che i valori contabili erano superiori al valore stimato, si sono operate delle svalutazioni. E' questo il caso della Torre Hammon e del Bar Breda su area in concessione, che sussiste nella propaggine nord del PST Vega.

E' riportato di seguito il confronto dei conti economici 2013 e 2012, con espone separatamente le partite straordinarie e valutative, in modo da permettere una migliore comprensione dei risultati della gestione caratteristica a livello di EBITDA e poi di differenza fra valore e costi della produzione (EBIT). A sua volta, il conto economico dell'intero esercizio 2013 è suddiviso fra periodo dal 1° gennaio al 31 maggio 2013 (periodo per il quale si tenne conto della perdita in corso di formazione, da parte dell'assemblea straordinaria del 3 luglio 2013) e periodo successivo dal 1° giugno al 31 dicembre 2013.

Conto Economico	Periodo 5m.	Periodo 7m.	Totale	
	1/1-31/5/13	1/6-31/12/13	Esercizio 2013	Esercizio 2012
Valore della produzione:				
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.336.574	2.209.620	3.546.194	3.158.700
Altri ricavi e proventi	1.204	31.601	32.805	32.258
Contributi in conto esercizio	27.122	0	27.122	156.950
Totale val. prod.	1.364.900	2.241.221	3.606.121	3.347.908
Costi della produzione:				
Materie prime, sussidiarie e di consumo	36.197	(22)	36.175	11.467
Servizi	1.669.179	1.535.934	3.205.113	3.513.384
Godimento beni di terzi	150.509	211.548	362.057	374.674
Costi del personale	474.599	382.041	856.640	1.062.752
Svalutazione crediti	0	9.178	9.178	14.337
Oneri diversi di gestione	111.040	283.037	394.077	254.229
EBITDA	(1.076.624)	(180.495)	(1.257.119)	(1.882.935)
Ammortamento Imm. Immater.		207.509	207.509	239.522
Ammortamento Imm. Materiali	334.682	467.737	802.419	805.009
Totale costi produzione	2.776.206	3.096.962	5.873.168	6.275.374
Differenza tra Valore e Costi della produzione (EBIT)	(1.411.306)	(855.741)	(2.267.047)	(2.927.466)
Proventi e (oneri) finanziari	(243.453)	(141.229)	(384.682)	(628.420)
Rettifiche attiv. finanz.	0	(35.160)	(35.160)	0
Proventi e (oneri) straordinari:				
Ripristino valore Immobile in concessione Porta Innovazione	0	1.703.736	1.703.736	0
Svalutazione Immobili Torre Hammon e Bar su area Comune di Venezia	0	(1.118.152)	(1.118.152)	0
Ires chiesta a rimb. su Irap	0	0	0	43.716
Svalutazione Immobilizzazioni Immateriali	0	0	0	(2.051.619)
Svalutazione credito per imposte anticipate	0	0	0	(113.548)
Utilizzo fondi rischi	0	0	0	699.767
Accantonamenti per rischi		(570.000)	(570.000)	(280.000)
Sopravvenienze su contributi	73.907	(73.907)	0	(341.896)
Utilizzo fondo svalutazione immobilizzazioni immateriali	0	207.509	207.509	0
Svalutazione Crediti	0	(385.185)	(385.185)	0
Totale poste straordinarie	73.907	(235.999)	(162.092)	77.871
Risultato prima delle imposte	(1.580.852)	(1.268.129)	(2.848.981)	(5.599.463)
Imposte	0	0	0	(73.647)
Perdita del periodo	(1.580.852)	(1.268.129)	(2.848.981)	(5.673.110)

La comparazione dei conti economici, depurati delle poste straordinarie e valutative, lascia intravedere un sensibile miglioramento della gestione caratteristica, frutto dell'opera di riorganizzazione dell'attività in corso. La riduzione di alcuni costi, quali quelli energetici e il costo del lavoro, potrà essere maggiormente apprezzata dal 2015.

Nella predisposizione del Piano di concordato è stato elaborato un dettagliato business plan, con l'aiuto di qualificati consulenti. Tale piano prevede il ritorno a un sostanziale pareggio dell'EBITDA già dal prossimo esercizio 2015 e la strada intrapresa conforta in questo senso.

Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

La maggior parte delle azioni intraprese nella seconda parte dell'esercizio 2013, in connessione con la predisposizione del Piano di concordato e, in generale, con la riorganizzazione dell'attività aziendale, si è protratta nel corrente esercizio 2014.

Oltre alla presentazione del Piano di concordato e all'espletamento delle attività connesse, si sono verificati alcuni fatti degni di attenzione, che si riportano di seguito.

Richiesta di scioglimento di alcuni contratti

In occasione della presentazione del Piano di concordato, la Società aveva chiesto di avvalersi della possibilità di ottenere lo scioglimento di alcuni contratti, data la loro dimostrata anti-economicità. In particolare i contratti in questione erano: contratto con Vega Energie s.r.l (contratto per la somministrazione di energia elettrica, gas e acqua); contratto con Ristorazione Donazzon Achille snc (contratto di affitto ramo azienda ristorazione); contratto con Alfa s.r.l. in fallimento e Alfa Telematica s.r.l.(contratto per la gestione dei parcheggi); contratto con Vitrociset s.p.a. (contratto per sistema di telefonia VOIP).

Successivamente, poiché sono state avviate delle trattative con dette controparti volte a ricercare delle soluzioni, visto il positivo andamento e le concrete possibilità di conclusioni favorevoli a Vega, il Consiglio ha ritenuto opportuno rinunciare alle predette richieste di scioglimento.

Contenzioso con Vega Energie S.r.l.

Come detto in precedenza, è stata già trovata una soluzione, subordinata solo al parere positivo del Tribunale.

Ristorazione Donazzon Achille Snc

Il servizio mensa è affidato a Ristorazione Donazzon Snc in forza di contratto di affitto di azienda scadente nel 2025. L'originaria scadenza fu prorogata fino a tale data con atto a rogito del notaio Candiani dell'8 maggio 2009. Sono stati messi a disposizione della conduttrice i locali e le attrezzature necessarie all'esercizio di tale attività. La Società aveva chiesto al Tribunale lo scioglimento del contratto per l'anti-economicità del rapporto, determinata dalla circostanza che il canone fissato viene in gran parte assorbito dal costo delle utilities convenzionalmente a carico della locatrice.

Sono in corso contatti con la ditta conduttrice, che ha proposto l'acquisto dell'immobile in cui opera, direttamente e/o tramite altra società che si impegni a rilevare il servizio assumendone i relativi obblighi. Si ritiene di dover prendere in considerazione e approfondire la proposta, visti anche gli obblighi di servizio contrattualmente gravanti su Ristorazione Donazzon Achille Snc, la cui funzione è di rilievo all'interno del Parco, poiché è contrattualmente impegnato ad assicurare il servizio mensa con determinati orari e modalità. Allo scopo, la Società ritiene di rimandare ogni decisione sull'argomento al momento in cui detta proposta sarà presa in esame dagli organi della procedura.

Alfa Telematica S.r.l.

Sono in corso contatti e trattative per rendere più efficiente la gestione dei parcheggi interni al Parco Vega. Ciò significa riconsiderare completamente il numero di mezzi autorizzati a parcheggiare gratuitamente, un maggior controllo sugli accessi, tariffe adeguate, adeguati strumenti di controllo.

Nell'ottica complessiva, tale riorganizzazione dovrebbe permettere una adeguata redditività sia per il gestore, sia per Vega proprietaria degli spazi occupati dai parcheggi.

Inoltre, dovrebbero essere concordati anche gli interventi da effettuare sul manto stradale.

Vitrociset S.p.A.

Grazie alla rinegoziazione delle condizioni economiche condotta con il fornitore, già dal 2014 è previsto un margine positivo per le attività di ICT gestite da Vega e il mantenimento di un livello del servizio offerto adeguato.

Rapporti con il Personale

In linea con la strategia di riduzione dei costi, la Società ha sottoscritto in data 30 maggio 2014, presso l'Ispettorato del Lavoro competente, l'accordo con i dipendenti, in esecuzione di quanto già concordato nel corso di maggio 2013, per la riduzione dei superminimi.

La società ha inoltre sottoscritto l'accordo per il ricorso al contratto di solidarietà che, compatibilmente con la disponibilità dei fondi che verranno messi a disposizione dal Ministero del Lavoro, verrà attivato al fine di rispettare le previsioni di costi contenute Piano di Concordato.

La gestione immobiliare

Vega nacque per promuovere la trasformazione urbana dell'intero ambito della Macroisola nord di Porto Marghera e anche per il futuro questo dovrebbe rimanere il suo principale obiettivo. Non è infatti pensabile di poter valorizzare i singoli immobili se non esiste una visione d'insieme per il rilancio dell'intero ambito urbanistico del Parco, nella logica di "messa a sistema" di viabilità, mobilità, reti infrastrutturali, bonifiche ambientali, landscape, pianificazione urbanistica. Soprattutto, si coglie l'esigenza di un piano economico finanziario sostenibile. Tutti aspetti senza i quali non si riattiva un processo economico sulle aree PST.

Si rende pertanto necessario, sin d'ora, che la Società porti avanti un'attività di progettazione propedeutica alla predisposizione di un Piano degli Interventi che definirà il nuovo assetto urbanistico e paesaggistico dell'area e degli scenari funzionali per qualificare l'area come nuovo polo attrattivo. Non può che essere Vega, infatti, il soggetto "pubblico" in grado di gestire questa complessa partita in una logica di "consorzio" soprattutto se si tiene conto della necessità di Vega di mettere sul mercato, valorizzandoli nel modo migliore, le aree a sviluppo e gli immobili di proprietà.

In tale contesto, inoltre, Vega dovrà promuovere tutte le attività di valorizzazione necessarie per massimizzare il potenziale sia degli immobili oggetto di dismissione, come previsto dal Piano di Concordato, sia degli immobili che eventualmente rimarranno in proprietà.

Durante il processo di realizzo previsto per alcuni asset, la Società dovrà occuparsi in primis della valorizzazione del terreno "Estensione Vega 2" che rappresenta il principale immobile, per valore economico, del quale è prevista la dismissione nel Piano di Concordato.

A tale scopo, la Società dovrà attivarsi per ottenere il cambio di destinazione d'uso, affinché vengano consentite tutte le principali funzioni previste all'interno delle aree urbane. A tal proposito, il Comune ha già recepito, nelle more del processo di approvazione dello strumento urbanistico "Piano di Assetto del Territorio", le osservazioni presentate nel 2012 da Vega e dagli altri proprietari di aree appartenenti all'ambito urbanistico definito "Parco Scientifico Tecnologico di Marghera" (PST). Più in generale, la società, con il pieno supporto dell'Amministrazione Pubblica e degli Enti coinvolti, dovrà definire un "processo integrato" in grado di rendere l'area Vega 2 interessante sotto il profilo della commerciabilità e di massimizzarne il valore di realizzo (tenuto in considerazione che sotto il profilo urbanistico è possibile incrementare il potenziale edificatorio di ulteriori 8.000 mq di superficie di progetto).

Con riferimento agli immobili "a reddito" (Lybra, Auriga) dovranno essere sin da subito definiti, con il supporto di esperti del settore, tutti gli aspetti tecnici-autorizzativi nonché gli interventi funzionali alla frazionabilità degli stessi, caratteristica necessaria per la loro dismissione.

Con riferimento agli altri immobili di proprietà (Pegaso e Antares) si rende necessario pensare ad una loro rifunzionalizzazione al fine di renderli redditizi, anche per una loro eventuale dismissione, attraverso l'individuazione di nuove funzioni d'uso ed il recupero degli enormi spazi comuni ad oggi non sfruttabili commercialmente. In tale logica, è opportuno che la Società approfondisca, sia da un punto di vista progettuale che commerciale, le ipotesi di trasformazione in studentato e/o a funzioni universitarie anche per poter avviare la procedura di partecipazione ai bandi per l'assegnazione dei fondi Fesr 2014-2020.

La società sta inoltre valutando tutti i possibili interventi che possano rendere meno onerosa la gestione a livello "Parco" di cui è gravata, soprattutto in previsione della dismissione di buona parte del patrimonio immobiliare di proprietà prevista dal Piano di Concordato, con conseguente subentro di soggetti terzi a Vega nella titolarità degli immobili.

Situazione occupazione spazi Vega

Al 31 dicembre 2013, tenendo conto del turnover delle aziende verificatosi durante l'anno, l'occupazione degli spazi si è attestata all'82%.

Nel corso del 2013 sono uscite 3 aziende e ne sono entrate 10, la maggior parte operante nel settore ICT.

Si segnala, tra le realtà più significative, l'ingresso di San Marco Petroli Distribuzione, l'aumento degli spazi (il doppio) occupati dalla società Explora Biotech, e l'ampliamento degli spazi della società Pradac Informatica.

La ricerca e l'Innovazione

Come noto, l'attività della Società in materia di ricerca e innovazione è riconducibile a tre distinti settori: Information & Communication Technology (ICT), progettazione finanziata e incubazione d'impresa.

Nell'ambito del Piano di concordato è previsto che l'attività sia completamente riorganizzata e resa più aderente alle caratteristiche del Parco tenuto conto che le attività devono necessariamente sostenersi economicamente.

Le aree specialistiche più aderenti all'oggetto sociale nonché ai predetti requisiti, come per gli altri parchi scientifici tecnologici d'Italia, sono l'incubazione d'impresa, per il quale la società nel corso dell'esercizio 2013 ha ottenuto la certificazione, e la fornitura di eccellenti servizi ICT alle aziende insediate.

Coerentemente, sarà abbandonata l'attività di progettazione finanziata, attività che in passato ha prodotto forti perdite e che viene normalmente svolta nei parchi scientifici dalle aziende insediate, ma non direttamente dalla Società, essendo diverso il suo ruolo.

Obiettivo della Società è di allargare la partecipazione all'attività di incubazione ad altri soggetti interessati, mettendo a disposizione i propri spazi.

Coerentemente con quanto previsto dal Piano di concordato, la Società continuerà a offrire servizi di ICT sia agli insediati negli immobili di sua proprietà, sia agli altri utenti all'interno dell'area. Mediante adeguate collaborazioni con soggetti qualificati, tali servizi potranno essere estesi ad una più ampia clientela (all'interno del Parco Vega offre servizi solo ad un'ottantina delle oltre 200 aziende insediate) e dovranno poter soddisfare le esigenze sempre maggiori degli utilizzatori.

Termine di approvazione del bilancio

Il Consiglio di Amministrazione in data 17 marzo 2014 ha deliberato di ricorrere al maggior termine previsto dall'art. 2478-bis C.C e dall'art. 18 dello statuto sociale, per la presentazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, stante la situazione della società in attesa di essere ammessa alla procedura di concordato preventivo.

Attività di Direzione e Coordinamento

In data 26 luglio 2013 l'assemblea straordinaria della Società ha deliberato la riduzione del capitale sociale da Euro 12.411.000 a Euro 8.355.087, a copertura delle perdite maturate al 31 dicembre 2012 e di quelle in corso di formazione al 31 maggio 2013 (pari a Euro 1.580.852), e il successivo aumento del capitale sociale fino ad euro 12.000.000. La delibera prevedeva che l'aumento fosse considerato valido per qualunque ammontare esso raggiungesse e che fosse eseguito entro il 25 gennaio 2014. Un Socio ha sottoscritto

l'aumento ed eseguito il versamento per la quota allo stesso spettante in opzione, per Euro 2.608. Il capitale sociale si è quindi attestato all'attuale importo di Euro 8.357.695.

I Soci "Syndial S.p.A." ed "Eni S.p.A." in data 29 aprile 2014 hanno ceduto le proprie intere quote di partecipazione alla società "La Immobiliare Veneziana" S.r.l., dopo aver esperito la procedura prevista dallo statuto della Società, per permettere agli altri Soci di esercitare il loro diritto di prelazione sulle quote da cedere. Per effetto di tali cessioni, il Comune di Venezia controlla (parte direttamente, parte indirettamente) la maggioranza del capitale sociale di Vega PST scarl.

Ai sensi dell'art. 2497-ter C.C., si precisa che l'attività di Vega PST Scarl non è stata oggetto di decisioni influenzate dal Comune di Venezia, che recentemente ha acquisito il controllo della Società, o comunque, di decisioni che non fossero in linea o condivise dagli altri Soci.

Rapporti con i Soci e con società partecipate

Si riportano di seguito alcune annotazioni riguardanti i rapporti con i Soci nella gestione caratteristica di VEGA:

- M.I.VE. spa: è partecipata totalmente da VERITAS (Comune di Venezia). Vega riceve gli addebiti relativi alle utenze acquedotto per un importo di circa 19.000 Euro, e agli smaltimenti rifiuti per un importo di circa 125.000 Euro.
- Cassa di Risparmio di Venezia: era in essere con la Cassa di Risparmio di Venezia un rapporto di conto corrente bancario con fido di cassa, un affidamento chirografario e un affidamento ipotecario sull'edificio "Auriga"; i saldi debitori relativi ai rapporti in essere alla data del 29 luglio 2013 sono stati ricompresi nella lista creditori del concordato preventivo.
- Consorzio Venezia Ricerche (società partecipata): Vega ha fatturato il canone concessione servizi e la fornitura di altri servizi (ICT, telefonia e utilizzo sale convegni) per Euro 51.500 circa.
- VENIS: è in essere un contratto di locazione per spazi occupati dal socio presso l'edificio Pleiadi per un importo di 120.000 Euro circa, canone di concessione servizi posto auto € 3.900 circa e per servizi di utilities a consumo.
- Banca Popolare Antoniana Veneta (MPS): era in essere un conto corrente bancario e un affidamento di conto corrente ordinario; i saldi debitori relativi ai rapporti in essere alla data del 29 luglio 2013 sono stati ricompresi nella lista creditori del concordato preventivo.
- Nova Marghera Spa: Vega ha fatturato servizi a consumo per circa 2.400 Euro.
- Università Cà Foscari: Vega ha fatturato all'Università Cà Foscari un canone di concessione servizi per l'utilizzo di spazi arredati da Vega presso l'edificio Pleiadi (laboratorio di restauro) più consumi a consuntivo per un importo di circa 48.200 Euro; inoltre, Vega ha fatturato consumi a consuntivo per l'utilizzo di spazi presso l'edificio Lybra per un importo di circa 6 Euro; inoltre, Vega ha addebitato all'Università (come European Centre for Living Technology -ECLT) un canone di concessione servizi e consumi a consuntivo per spazi occupati nell'edificio Torre Hammon per un importo di circa 5.200 Euro. Nel corso del 2013 l'Università Ca' Foscari ha ceduto la propria quota di partecipazione e pertanto non è più socia.
- Apave: Vega ha fatturato un canone di concessione servizi e consumi per un importo di circa 8.600 euro; Apave ha fatturato a Vega la verifica periodica biennale degli ascensori per circa 1.500 Euro.
- Canalgrande srl: Vega ha ricevuto fatture per canoni di locazione edificio Pleiadi per circa 233.500 Euro.
- Venezia Technologie S.p.A.: nell'esercizio 2013 la società partecipata ha distribuito dividendi a Vega PST Scarl per Euro 60.000.

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** 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 sempre stata contenuta ed è rientrata nei limiti degli accantonamenti effettuati. Relativamente al rilevante credito nei confronti di Veneto Nanotech Scpa, si è già detto in paragrafi precedenti. Il credito è comunque continuamente monitorato anche tramite il legale di Vega e si decidono di volta in volta le azioni ritenute congrue e che hanno le maggiori possibilità di permettere il recupero almeno parziale delle somme dovute. Restano attive tutte le azioni intraprese per il recupero del credito.
- **Rischio tassi di interesse e di cambio:** la procedura di concordato preventivo ha sospeso tutti gli affidamenti bancari in essere, pertanto attualmente la società non utilizza ulteriori risorse finanziarie esterne sotto forma di debito verso il sistema bancario e impiega la liquidità disponibile nell'ambito della propria attività produttiva e gestionale. La Società, non operando con l'estero e non utilizzando valute al di fuori dell'euro, non è soggetta a eventuali rischi di cambio.
- **Rischi di natura finanziaria:** La Società non ha effettuato operazioni speculative. La Società non ha sottoscritto contratti di derivati.
- **Rischio derivante dall'andamento del mercato:** riferimento deve essere fatto a quanto già esposto nella presente relazione e nel Piano di concordato.
- **Rischi da cause legali:** La Società ha attivato cause legali nei confronti di un ex fornitore di pulizie per pretesi addebiti di materiali risalenti, secondo controparte, a forniture di alcuni anni fa. Inoltre, ha in essere una causa con un ex dipendente.

Ambiente e Personale

In ossequio a quanto disposto dall'art. 2428 c. 2 C.C., si precisa quanto segue:

- La Società svolge la propria attività nel pieno rispetto delle disposizioni in materia di ambiente e di igiene sul posto di lavoro.
- Per quanto riguarda il personale, ad integrazione di quanto riferito nella Nota Integrativa si precisa quanto segue:
 - In data 13 maggio 2013 e con decorrenza dal 01 giugno 2013 si è raggiunto un accordo con il personale dipendente, contenente la riduzione d'orario e/o la riduzione del superminimo.
 - In data 30 giugno 2013 è scaduto il contratto a progetto con un collaboratore in merito al progetto "Green Site".
 - In data 31 luglio 2013 è scaduto il contratto a progetto con una collaboratrice in merito al progetto "Macc".
 - In data 31 luglio 2013 è cessato di comune accordo il rapporto di lavoro con il direttore generale.
 - In data 07 agosto 2013 è scaduto il contratto a tempo determinato di una impiegata nel settore Innovazione.
 - In data 31.12.2013 è stato risolto consensualmente il contratto a progetto con un collaboratore in merito al progetto "Macc".
- Al 31 dicembre 2013, la composizione del personale dipendente della Società è di 13 unità di cui 4 uomini (di cui 2 in part-time) e 9 donne (di cui 6 in part-time, compresa una persona in congedo maternità), con 3 unità in forza di contratto a tempo determinato con scadenza nel corso del 2014.

Il Piano presentato per il concordato preventivo in relazione al personale, prevede una riduzione progressiva del costo del lavoro con conseguente riduzione di unità impiegate.

La società si è da subito adoperata con la collaborazione del socio Comune di Venezia per riassorbire parte del personale in esubero: in data 7 gennaio 2014 è stato effettuato il distacco di n. 1 risorsa (operante nel settore Innovazione) presso Veritas S.p.A. mentre per un'altra risorsa (operante nel settore Innovazione) sono in corso approfondimenti per valutare il possibile distacco presso predetta società o altra società partecipata dal Comune. In caso di esito positivo di tale ultima valutazione in corso e conseguente distacco, gli esuberi si ridurrebbero a n. 2 unità.

Pertanto, compatibilmente con quanto previsto dal Piano, il Consiglio, interpellate le Organizzazioni Sindacali, ha deliberato di ricorrere al contratto di solidarietà, auspicando di ottenere la necessaria autorizzazione da parte degli organi competenti.

Tale ricorso al contratto di solidarietà permetterebbe di applicare la riduzione oraria ad personam fino ad un massimo del 50% dell'orario lavorativo con conseguente proporzionale riduzione di costo per l'azienda. La quota di salario relativa all'orario di lavoro decurtato verrebbe pagata da INPS in misura pari al 50% del salario percepito normalmente dal dipendente. Il ricorso a tale ammortizzatore è subordinato oltre che all'autorizzazione degli organi competenti, all'omologa definitiva del Concordato e della disponibilità dei fondi a copertura dell'ammortizzatore.

La Direzione sta portando avanti le anzidette operazioni, con l'intento di ridurre il costo del lavoro a carico azienda e, quindi, di realizzare il Piano di concordato.

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 2013, 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 gestione della Società avviene secondo il programma delineato nel Piano di concordato di recente presentazione.

Considerazioni conclusive e proposte del Consiglio di Amministrazione

Signori Soci,

Vi invitiamo ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, che presenta una perdita di Euro 2.848.981.

Vi invitiamo a coprire la perdita utilizzando per Euro 1.580.852 la riserva straordinaria, costituita a seguito della riduzione di capitale operata nel 2013, per tenere conto del risultato in corso di formazione al 31 maggio 2013. Vi invitiamo inoltre a deliberare di portare a nuovo la residua perdita di Euro 1.268.129.

Marghera (VE), 6 giugno 2014

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente dott. Daniele Moretto

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società