

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

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2013
NOTA INTEGRATIVA

Premessa

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 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. e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

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

Gli amministratori, 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, hanno depositato in data 29 luglio 2013, un ricorso ai sensi del sesto comma dell'art. 161 l. fall.;

- il Tribunale di Venezia, con decreto 31 luglio / 5 agosto 2013, ha concesso il termine, previsto dalla norma citata, di 120 giorni;
 - con istanza depositata il 15 novembre 2013, la società ha chiesto la proroga del suddetto termine, proroga concessa con decreto del successivo 21/25 novembre 2013;
 - con ricorso depositato il 24 gennaio 2014, Vega ha chiesto quindi l'ammissione alla procedura di concordato preventivo con continuità aziendale, sulla base del piano allegato a tale ricorso,
 - a seguito del decreto 6/14 febbraio 2014 e dell'ordinanza 20 febbraio 2014 del Tribunale di Venezia, la società ha depositato, il 7 marzo 2014, una modificazione della proposta di concordato;
 - con decreto 27 marzo/2 aprile 2014, il Tribunale di Venezia ha ammesso la società alla procedura di concordato preventivo;
 - in data 13 maggio 2013 si è tenuta presso il Tribunale di Venezia l'adunanza dei creditori;
 - allo spirare del termine del 3 giugno 2014 a disposizione dei creditori per esprimere tramite lettera il proprio dissenso, la proposta di concordato è stata approvata non essendo pervenuti voti contrari.
- Raggiunta la maggioranza di Legge, il Tribunale di Venezia darà quindi avvio alla procedura di omologazione del concordato.

Sulla base delle stime che sono state effettuate nel piano per la procedura 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. La società ha quindi proposto ai propri creditori un concordato (con continuità aziendale) sostanzialmente dilatorio prevedendo di essere in grado di soddisfare integralmente il 100% dei debiti entro quattro anni dall'omologa della procedura.

Tale soddisfazione avverrà attraverso la liquidazione di alcuni immobili (aree ed edifici), della partecipazione in "Venezia Tecnologie" e dalla riscossione dei crediti esistenti alla data di presentazione della domanda di concordato in bianco (29 luglio 2013).

Contestualmente, la società ha avviato, secondo il piano di concordato depositato, tutta una serie di attività rivolte al contenimento delle spese di gestione per il risanamento anche economico della gestione.

Per la predisposizione del Piano di concordato è stato elaborato un dettagliato piano industriale, 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.

Gli amministratori, condividendo i presupposti e le assunzioni che hanno ispirato la redazione del piano industriale e del Piano di concordato, e basate sul principio della continuità aziendale, constatando inoltre che il Piano è stato approvato dai Soci e dai creditori (attraverso il silenzio-assenso), è stato ritenuto fondato e ragionevole dall'attestatore ed ammesso dalle competenti Autorità, hanno ritenuto appropriata l'adozione del principio della continuità aziendale nella formazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013.

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 37,32% e indirettamente tramite la controllata La Immobiliare Veneziana srl, MI.VE. spa e Venis spa per il 27,40%).

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

Per quanto sopra, i principi di formazione del bilancio dell'esercizio 2013 sono stati riconsiderati e modificati, ove necessario, per tenere conto della nuova realtà, la valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo e del passivo considerato.

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).

I criteri di valutazione adottati sono i seguenti:

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.

Tali aliquote, 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**, costituite essenzialmente da partecipazioni in imprese collegate, 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.

I **crediti** sono iscritti al presumibile valore di realizzo, come richiesto dall'art. 2426 punto 8 del C.C. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, commisurato al presumibile rischio di inesigibilità.

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 verso fornitori**, conseguenti all'acquisto di beni o servizi, sono iscritti al valore nominale, eventualmente rettificato in caso di resi o di rettifiche di fatturazione, e ricomprendono anche quelli di competenza economica del decorso esercizio per i quali ancora non erano pervenuti i documenti giustificativi di spesa. Non vi sono debiti in valuta estera.

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.

Nel corso dell'esercizio sono stati riscossi i seguenti contributi in c/esercizio:

- da Regione Veneto euro 2.586,38 per progetto Fidibe;
- da Regione Veneto euro 22.185,07 per progetto Macc;
- da Regione Veneto euro 2.350,22 per progetto Green Site.

I **debiti tributari**, per imposte dovute per l'esercizio, sono 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.

Riclassificazioni

Al fine di consentire una più efficace raffronto tra i dati dei due esercizi, si è proceduto a riclassificare la svalutazione delle immobilizzazioni immateriali operata nell'esercizio decorso esponendola separatamente dal fondo ammortamento ove era stata originariamente imputata.

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:

	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	Svalutazioni	31/12/2013
Immobilizzazioni immateriali					
Concessioni, licenze, marchi, diritti	10.898				10.898
(fondo svalutazione)	(2.800)		800		(2.000)
(ammortamento accumulato)	(8.098)	(800)			(8.898)
Valore netto	0	(800)	800		0
Altre immobilizzazioni Immateriali	4.734.905				4.734.905
(fondo svalutazione)	(1.910.445)		1.910.445		0
(ammortamento accumulato)	(2.824.460)	(206.709)			(3.031.169)
Valore netto	0	(206.709)	1.910.445		1.703.736
Totale Immobilizz. Immateriali	0	(207.509)	1.911.245		1.703.736
Immobilizzazioni materiali					
Terreni e fabbricati	25.053.608	152.785	(574.757)		24.631.636
(fondo svalutazione)				(1.118.152)	(1.118.152)
(ammortamento accumulato)	(5.392.940)	(484.729)	479.925		(5.397.744)
Valore netto	19.660.668	(331.944)	(94.832)	(1.118.152)	18.115.740
Impianti e macchinario	3.062.270	35.000	(152.785)		2.944.485
(ammortamento accumulato)	(1.385.721)	(192.774)			(1.578.495)
Valore netto	1.676.549	(157.774)	(152.785)		1.365.990
Attrezzature	4.046.303		(20.000)		4.026.303
(ammortamento accumulato)	(4.002.822)	(21.759)	20.000		(4.004.581)
Valore netto	43.481	(21.759)	0		21.722
Altri beni	1.574.317	13.028			1.587.345
(ammortamento accumulato)	(1.243.987)	(103.156)			(1.347.143)
Valore netto	330.330	(90.128)			240.202
Immobilizzazioni in corso	275.065	183.311			458.376
Valore netto	275.065	183.311			458.376
Totale Immobilizzazioni Materiali	21.986.093	(418.294)	(247.617)	(1.118.152)	20.202.030
Immobilizzazioni finanziarie					
Imprese collegate	629.416				629.416
(fondo svalutazione)	0				0
Altre Imprese	36.266		(1.881)		34.385
(fondo svalutazione)	0			(34.385)	(34.385)

Totale Immobilizzazioni Finanziarie	665.682		(1.881)	(34.385)	629.416

Immobilizzazioni immateriali: euro 1.703.736 (euro 0)

La volontà manifestata dai creditori di approvare il piano di concordato ha fatto venir meno le condizioni che nel precedente esercizio avevano condotto gli amministratori alla prudenziale svalutazione delle immobilizzazioni immateriali. Pertanto, il valore delle spese sostenute per l'insediamento di Marghera, via della Libertà 12 – Porta dell'innovazione -, ottenuto in concessione dal Comune di Venezia, viene ripristinato nei limiti del costo al netto della quota di ammortamento, anche sulla base delle valutazioni espresse nella perizia di valutazione dei beni immobili ai fini del concordato redatta da REAG – Real Estate Advisory Group spa, primaria società operante nel campo delle valutazioni immobiliari. . Trattandosi di investimento effettuato su beni di terzi, l'ammortamento è stato determinato in funzione della durata residua della concessione.

Immobilizzazioni materiali: euro 20.202.030 (euro 21.986.093).

Le immobilizzazioni materiali sono così formate:

Terreni e fabbricati

La società risulta proprietaria dei seguenti beni:

Area Agip 1	753.603
Area Agip 2	2.422.133
Area Agip 3	123.871
Opere Urbanizzazione Troso	0
Area Urbana fg. 5 – mapp. 736	129.429
Area Urbana fg. 5 – mapp. 733	65.204
Area Urbana fg. 2 – mapp. 389	1.631
Area Urbana fg. 2 – mapp. 390	15.227
Area Urbana fg. 2 – mapp. 391	2.719
Area Urbana fg. 5 – mapp. 855	66.370
Area Urbana fg. 5 – mapp. 862	1.838
Area Immobile Pleiadi	75.634
Area Immobile Pegaso	1.210.918
Area Immobile Lybra	2.053.042
Area Immobile Torre Hammon	720.815
Area Immobile Auriga	729.319
Area Immobile Antares	261.994
Immobile Pleiadi fg. 2 – mapp. 393 / fg. 5 mapp. 737	185.319
Immobile Pegaso fg. 5 mapp. 734/ fg. 2 mapp. 392	3.396.684
Torre Hammon fg. 2 – mapp. 397	1.516.584
Immobile Lybra fg. 5 mapp. 862 sub ¾	5.721.638
Immobile Auriga	2.535.340
Realizzazione parcheggio	0
Recinzione, marciapiedi e varie	27.985
Pegaso su area Comune Venezia	1.648.972
Costruzioni leggere – Edicola	30.000
Bar su Area Comune Venezia	168.710
Immobile Antares	766.657
Fondo Ammortamento Immobili	(4.868.170)
Fondo Ammortamento Aree Immobili	(529.574)
Fondo svalutazioni	(1.118.152)

Totale	18.115.740
---------------	-------------------

La valutazione è avvenuta al costo di costruzione al netto dei contributi in c/impianti riscossi e degli ammortamenti accumulati.

Sono stati attribuiti pro quota ai singoli complessi immobiliari gli oneri di urbanizzazione che sino all'esercizio precedente venivano valorizzati separatamente nelle voci realizzazione parcheggi e opere di urbanizzazione Troso.

Si è proceduto alla svalutazione dei beni che presentavano valori contabili superiori rispetto a quelli correnti come risultanti dalla perizia di stima utilizzata ai fini del concordato, per complessivi euro 1.118.152 di cui euro 1.087.561 relativi all'immobile (e area) "Torre Hammon" ed euro 30.591 all'immobile "Bar su area in concessione".

In base a una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, rivisto in relazione alle novità introdotte dal D.L. 223/2006 e di una revisione di stima della vita utile degli immobili strumentali, alla data del 31 dicembre 2006 si era provveduto a incorporare la quota parte di costo riferita alle aree sottostanti i fabbricati.

Il valore attribuito ai terreni ai fini del suddetto scorporo era stato individuato sulla base di un criterio forfetario di ripartizione del costo unitario, stabilito dal legislatore che si è ritenuto congruo e dunque applicando la percentuale del 30% al costo dell'immobile.

A partire dall'esercizio 2006 non si procede pertanto a stanziare l'ammortamento relativo al valore dei suddetti terreni in quanto ritenuti, in base ad aggiornamenti delle stime aziendali, beni patrimoniali non soggetti a degrado e con vita utile illimitata.

In relazione a quanto stabilito dall'art. 1 c. 81 della L. 244/2007 (Finanziaria 2008) le quote di ammortamento dedotte sino al 31 dicembre 2005 sono state ripartite proporzionalmente (anziché prioritariamente come precedentemente disposto) al costo dell'area ed al costo del fabbricato.

Impianti e macchinario

La voce è relativa agli impianti generici e specifici pari a complessivi euro 2.944.485 che si riducono al netto degli ammortamenti accumulati di euro 1.578.495, a residui euro 1.365.990.

Attrezzature industriali e commerciali - altri beni

Il valore netto contabile delle attrezzature è pari a euro 21.722 mentre il valore di mobili e macchine d'ufficio è pari a euro 240.202. La variazione dell'esercizio è composta da acquisti di mobili arredi, computer ed altri strumenti informatici per complessivi euro 13.028 e da ammortamenti per 103.156.

Immobilizzazioni materiali in corso e acconti

La posta di euro 458.376 segnala un incremento di euro 183.311 ed è relativa ai costi sostenuti per il progetto relativo all'area "Pandora".

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: 2,5%.

Per gli immobili, a decorrere dall'esercizio 2006 l'ammortamento viene conteggiato, come già precisato più sopra, escludendo il valore dell'area incorporata assunto forfetariamente pari al 30% del valore del complesso edificato.

Partecipazioni: euro 629.416 (euro 665.682)
--

Tale voce di bilancio segnala una diminuzione di euro 36.266 rispetto al precedente esercizio.
La società non detiene partecipazioni che comportano una responsabilità illimitata.

	31.12.2012	Incrementi	Decrementi	31.12.2013
Verso imprese collegate	629.416			629.416
(fondo svalutazione)	0			0
Verso altre imprese	36.266		(1.881)	34.385
(fondo svalutazione)	0		(34.385)	(34.385)
	-----		-----	-----
Totale	665.682		(36.266)	629.416

Partecipazioni in Imprese collegate

Quota di partecipazione in “Venezia Tecnologie spa”.

Vega possiede n. 75 azioni delle n. 150 costituenti il capitale sociale di Venezia Tecnologie spa.
Tale partecipazione rappresenta un investimento duraturo e strategico per la società.

La valutazione è stata eseguita al costo di sottoscrizione originario di euro 454.416 oltre al costo sostenuto nel 2008 per l'acquisto di una ulteriore quota pari al 16,66% del capitale sociale per euro 175.000 e quindi complessivamente per euro 629.416. Nel corso del 2013 la partecipata ha distribuito dividendi per euro 60.000..

Il bilancio al 31 dicembre 2013 della partecipata si è chiuso con un risultato positivo di euro 207.522.

Si riportano i dati essenziali della partecipazione detenuta riferiti al bilancio chiuso al 31 dicembre 2013.

Denominazione	Venezia Tecnologie spa
Sede	Marghera Viale delle Industrie 39
Capitale Sociale	Euro 150.000
Riserve	Euro 1.322.926
Utile esercizio 2013	Euro 207.522
Patrimonio Netto 31.12.2013	Euro 1.680.448
Quota partecipazione	50,00%
Quota patrimonio netto contabile	Euro 840.224
Fondo ristrutturazione al 31.12.2013	Euro 759.000
Quota Patrimonio Netto Contabile e F.do Ristrutt.	Euro 1.219.724

L'assemblea della partecipata che ha approvato il bilancio 2013 tenutasi in data 28 aprile 2014 ha deliberato la distribuzione di un dividendo di complessivi euro 400.000. La quota di competenza di Vega di euro 200.000 è stata riscossa per euro 100.000 in data 09 maggio 2014 mentre il saldo dovrà essere distribuito entro il 31 luglio 2014.

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. Nel corso dell'esercizio 2013 l'importo di nominali euro 36.266 complessivo, si è ridotto ad euro 34.385 per effetto dell'uscita da Idroenergia scarl non avendo Vega sottoscritto l'aumento di capitale deliberato a seguito della perdita che aveva azzerato interamente il capitale sociale e da Metadistretto Digitalmediale scarl per effetto della messa in liquidazione. Si è ritenuto stante la natura delle partecipazioni ed in ossequio ad un criterio di prudenza di svalutare interamente la posta.

Riepilogo dei principali dati sulle partecipazioni

Denominazione	Sede	Capitale sociale	Patrimonio netto	% possesso	Valore frazione P.N	Valore bilancio
Imprese collegate:						
Venezia Tecnologie SpA	Marghera (Ve)	150.000	1.680.448	50,00%	840.224	629.416
					-----	-----
					840.224	629.416
Altre Imprese:						
Clean Power	Venezia	310.027	763.000	0,003%	23	1
Hydrogen Park	Marghera (Ve)	245.000	260.468	8,889%	23.153	22.916
Venezia Fiere SpA in liquidazione	Venezia	300.000	-820.746	0,025%	-205	75
Cons. Venezia Ricerche	Marghera (Ve)	/		/		/
Expo Venice SpA	Venezia	1.845.000	1.625.388	0.58%	9.427	10.000
Metadistretto Digital Mediale scarl	Marghera (Ve)					393
Tag s.r.l.	Padova	100.000	90.155	1%	902	1.000
					-----	-----
						34.385
(fondo svalutazione)						(34.385)
Valore netto						0

I dati delle partecipate sopra esposti sono ricavati dai bilanci d'esercizio 2013, tranne che per il bilancio di Venezia Fiere Spa i cui dati sono stati ricavati dall'ultimo bilancio d'esercizio disponibile anno 2011.

B III) Immobilizzazioni finanziarie –crediti: euro 2.831 (euro 2.831)

La posta "Depositi cauzionali in denaro" di euro 2.831 non segnala variazioni rispetto il precedente esercizio.

CII 1) Crediti verso clienti: euro 1.638.727 (euro 2.220.044)

La voce in oggetto risulta composta come segue:

	31.12.2013	31.12.2012
Crediti verso clienti (entro dodici mesi)	1.083.637	1.623.513
Crediti verso clienti per fatture da emettere	752.024	723.769
(fondo svalutazione crediti art.71/917)	(9.178)	(14.337)
(fondo svalutazione crediti tassato)	(187.756)	(112.901)
Totale	1.638.727	2.220.044

I crediti sono stati valutati in relazione al presumibile valore di realizzo mediante iscrizione della posta rettificativa fondo svalutazione crediti di complessivi euro 206.112. Rispetto il precedente esercizio la posta segnala una diminuzione di euro 581.317.

I crediti al 31 dicembre 2013 includono il credito verso Veneto Nanotech Scpa di complessivi euro 584.580 contro il quale sono in corso le azioni legali intraprese per il recupero del credito non avendo ancora ottemperato agli impegni presi con l'atto di transazione sottoscritto.

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 31/12/2012	127.238
Utilizzo esercizio per perdite	(63.631)
Accantonamento per anno 2013	133.327
Saldo al 31/12/2013	196.934

CII 4.bis) Crediti tributari (entro ed oltre 12 mesi): euro 72.423 (euro 496.674)

La voce in oggetto risulta così costituita:

crediti entro 12 mesi

	31.12.2013	31.12.2012
Crediti verso Erario per Ires	0	126.612
Crediti verso Erario per ritenute subite nell'anno	594	5.285
Crediti verso Erario in compensazione	0	115.219
Crediti verso Erario per Iva	28.062	144.575
Crediti verso Erario per Irap	0	61.267
Crediti verso Erario per rivalutazione Tfr	51	0
Totale	28.707	452.958

Rispetto al precedente esercizio la posta segnala una diminuzione di euro 424.251.

crediti oltre 12 mesi

	31.12.2013	31.12.2012
Crediti verso erario per Ires a rimborso (su Irap costo lavoro)	43.716	43.716
Totale	43.716	43.716

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 21.581 (euro 764.237).

La posta di euro 21.581 segnala una diminuzione di euro 742.656 rispetto il precedente esercizio.

Per ragioni prudenziali si è ritenuto di svalutare interamente l'importo delle note accredito da ricevere per addebiti effettuati dal fornitore di utilities Vega Energie srl ma di competenza delle società ed enti che gestiscono i laboratori in immobili di proprietà di Vega scarl.

	31.12.2013	31.12.2012
Anticipi a fornitori	20.204	0
Crediti verso fornitori per n.a. da ricevere	261.036	433.499
(fondo svalutazione)	(261.036)	0
Crediti diversi	156	25
Crediti verso istituti assistenza sociale	1.221	0
Contributi da ricevere	0	330.713
Totale	21.581	764.237

C IV) Disponibilità liquide: euro 684.553 (euro 58)

Rispetto il precedente esercizio la posta segnala un incremento complessivo di euro 684.495 e risulta così costituita:

	31.12.2013	31.12.2012
Depositi bancari	683.520	0
Denaro e valori in cassa	1.033	58
Totale	684.553	58

D) Ratei e risconti attivi: euro 43.835 (euro 239.460)

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 2013, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

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

Risconti Attivi	31.12.2013	31.12.2012
Per canone locazione	9.789	185.178
Per assicurazioni	11.191	44.017
Per noleggi	14.200	4.761
Per telefonia ed internet	4.013	45
Per consulenze tecniche	1.050	383
Per altri costi per servizi	3.592	5.076
Totale	43.835	239.460

PASSIVO**A) Indicazione analitica delle voci di patrimonio netto: euro 7.089.566 (euro 9.935.940)**

Il patrimonio netto alla data del 31 dicembre 2013 risulta di euro 7.089.566 con le seguenti variazioni rispetto all'esercizio precedente:

	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/12/2013
Capitale	12.411.876		(4.054.181)	8.357.695
Riserva legale	605.681		(605.681)	0
Riserve straordinarie	2.591.493		(1.010.641)	1.580.852
Utile/Perdita d'esercizio	(5.673.110)	(2.848.981)	5.673.110	(2.848.981)
Totale patrimonio	9.935.940	(2.848.981)	2.607	7.089.566

Alla data del 31 dicembre 2013 il capitale sociale risultava di euro 8.357.695.

In data 26 luglio 2013 l'assemblea straordinaria della società ha deliberato la riduzione del capitale sociale da euro 12.411.876,00 ad euro 8.355.087,00, a copertura delle perdite maturate al 31 dicembre 2012 e di quelle in corso di formazione al 31 maggio 2013 (di euro 1.580.852), ed il successivo aumento del capitale sociale fino ad euro 12.000.000,00. La delibera prevedeva che l'aumento fosse tenuto valido per qualunque ammontare esso raggiungesse e che fosse eseguito entro il 25 gennaio 2014. Un solo socio ha sottoscritto l'aumento ed eseguito il versamento della quota allo stesso spettante in opzione per euro 2.607,00. Il capitale sociale si è quindi attestato all'attuale importo di euro 8.357.695.

A seguito dell'atto di cessione di quote sociali agli atti del notaio Gianpaolo Cesati di Milano in data 29 aprile 2014 di rep. n.ro 4660/9898 i soci "Sindyal SpA" ed "Eni SpA" hanno trasferito e ceduto le proprie intere quote di partecipazione alla società IVE - La Immobiliare Venezia S.r.l. sicché il capitale sociale risulta attualmente così ripartito:

Soci	Valore in Euro	%
Comune di Venezia	3.119.070	37,32%
La Immobiliare Veneziana Srl	1.768.391	21,16%
VI HOLDING srl.	1.419.300	16,99%
M.I.V.E. s.p.a.	467.085	5,59%
Provincia di Venezia	367.541	4,40%
C.C.I.A.A.	292.563	3,50%
Cassa di Risparmio di Venezia	267.426	3,20%
Consorzio Venezia Ricerche	171.122	2,05%
Apave Italia cpm s.r.l.	98.011	1,18%
Sive s.r.l.	56.398	0,68%
Venis s.p.a.	53.955	0,65%
Sapio s.r.l.	51.237	0,62%
Canalgrande s.r.l.	50.285	0,60%
Aethra spa	26.456	0,32%
Consorzio Venezia Nuova	24.503	0,30%
Nuova Pansac s.p.a.	24.503	0,30%
Piaggio & C. S.p.A.	19.602	0,24%
Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.	12.251	0,15%
Speed Line s.r.l.	9.801	0,12%
Solvay Fluor Italia s.p.a.	9.164	0,11%
Albany International Italia SpA	8.625	0,11%
Sirma s.p.a.	7.506	0,09%

Confidivenezia	6.223	0,08%
Zignago Vetro s.p.a.	8.586	0,11%
Cam Idrografica	5.683	0,07%
Ciba Vision s.r.l.	4.901	0,05%
Elabora srl	2.450	0,03%
C.N.A.	2.450	0,03%
Unione Provinciale Artigiani	2.450	0,03%
IUAV	153	0,00%
Nova Marghera srl	4	0%
Totale	8.357.695	100,00%

Riserva legale: euro 0 (euro 605.681).

La posta già di euro 605.681 risulta azzerata essendo stata utilizzata per la copertura della perdita di esercizio conseguita nell'esercizio 2012.

Riserve straordinarie: euro 1.580.852 (euro 2.591.493).

La posta di euro 1.580.852 è pari alla quota destinata alla copertura della perdita maturata nella frazione di esercizio 2013 dal 1° gennaio al 31 maggio come deliberato dall'assemblea straordinaria mediante la riduzione del capitale sociale.

Utile (Perdita) di esercizio: euro (2.848.981) (euro (5.673.110))

L'esercizio 2013 chiude con un risultato negativo di euro (2.848.981) di cui euro (1.580.852) maturati nella frazione di esercizio 1 gennaio – 31 maggio 2013 coperti dall'apposita riserva. Rispetto all'esercizio precedente la perdita segnala una riduzione di euro 2.824.129.

Classificazione delle riserve

	Importo	Utilizzazione	Quota disponibile	Quota distribuibile
Riserve di capitale				
Altre riserve	1.580.852	B	1.580.852	
Riserve di utile				

A = per aumento di capitale;

B = per copertura perdite;

C = per distribuzione ai soci.

B) Fondi per rischi e oneri: euro 1.250.000 (euro 680.000)

La posta segnala un incremento di euro 570.000 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 oneri futuri per opere di urbanizzazione: euro 100.000 (euro 100.000).

Lo stanziamento è relativo agli oneri di urbanizzazione della quota dell'area Agip venduta e che sono stati contrattualmente assunti a carico della società venditrice. L'accantonamento rappresenta il valore stimato residuo delle opere ancora da realizzare a seguito della delibera del Comune di Venezia n. 149 del 21 dicembre 2011, con la quale il Comune approvava la definizione dei rapporti urbanistico – patrimoniali con Vega e deliberava l'esonero per Vega dal completamento delle opere di urbanizzazione previste, riguardanti Via Pacinotti. L'atto stipulato il 16 ottobre 2012 ha sancito l'esonero da parte di Vega al completamento di dette opere, fermo restando l'impegno di ristrutturare, come da progetto approvato, la Chiesa Santa Maria del Rosario che sussiste nell'area Vega 2 su Via Pacinotti.

Rispetto al precedente esercizio la posta non segnala variazioni.

- Per cause legali: euro 300.000 (euro 280.000)

Lo stanziamento è stato effettuato, prudenzialmente, a fronte di un contenzioso in corso con un ex dipendente della società.

Rispetto il precedente esercizio la posta segnala un incremento di euro 20.000.

- Per sopravvenienze: euro 550.000 (euro 0)

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

Rispetto il precedente esercizio la posta segnala un incremento pari allo stanziamento stesso di euro 550.000.

Complessivamente i fondi rischi segnalano pertanto un incremento complessivo di euro 570.000 e risultano della seguente consistenza:

	31.12.2013	31.12.2012
Per Tutela Ambientale	300.000	300.000
Per Oneri futuri per Opere di Urbanizzazione	100.000	100.000
Per cause legali	300.000	280.000
Per sopravvenienze	550.000	
Totale	1.250.000	680.000

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato: euro 159.413 (euro 155.222)

La posta ammonta ad euro 159.413 ed ha avuto la seguente movimentazione:

Saldo al 31/12/2012	Incremento	Utilizzo	Saldo al 31/12/2013
155.222	34.609	(30.418)	159.413

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 (entro 12 mesi): euro 7.959.664 (euro 8.908.836)

La società risulta esposta nei confronti di istituti bancari per finanziamenti a breve per un ammontare complessivo di euro 7.959.664.

Rispetto il precedente esercizio la posta segnala una diminuzione di euro 949.172 e risulta così costituita:

	31.12.2013	31.12.2012
Cassa di Risparmio	2.224.608	2.071.511
Banca Nazionale del Lavoro	463.212	485.108
Cassa di Risparmio c/c ipotecario	1.552.884	1.499.375
Banca Antonveneta	1.961.158	1.718.104
Banca Santo Stefano Credito Cooperativo	1.235.851	1.021.725
Banca Antonveneta anticipo fatture	0	448.484
Veneto Banca	200.522	23.413
Veneto Banca c/anticipi	0	1.000.000
Rate finanz.Carive entro 12 mesi	321.429	641.071
Banca Popolare di Vicenza	0	45
Totale	7.959.664	8.908.836

D 7) Debiti verso fornitori: euro 5.846.904 (euro 4.018.422)

I debiti verso fornitori ammontano ad euro 5.846.904 e comprendono anche i debiti relativi alle fatture da ricevere. Rispetto il precedente esercizio la posta segnala un incremento di euro 1.828.482.

La posta comprende sia i debiti inclusi nel piano di concordato che quelli sorti successivamente Trattasi interamente di debiti nazionali con scadenza entro i 12 mesi.

	31.12.2013	31.12.2012
Debiti verso fornitori	5.846.904	4.018.422
Totale	5.846.904	4.018.422

D 12) Debiti tributari: euro 17.638 (euro 46.263)

La posta accoglie le passività per imposte certe e determinate.

Rispetto il precedente esercizio la posta segnala una diminuzione di euro 28.625 e risulta così dettagliata:

	31.12.2013	31.12.2012
Per ritenute lavoro dipendente	16.762	38.547
Per ritenute lavoro autonomo	876	7.656
Per imposta sostitutiva rivalutazione T.f.r.	0	60
Totale	17.638	46.263

D 13) Debiti verso istituti previdenziali: euro 70.394 (euro 87.216)

Sono relativi ai debiti verso istituti previdenziali per contributi dovuti a saldo 2013. L'importo è così dettagliato:

	31.12.2013	31.12.2012
Per contributi Inps co.co.co	1.504	3.021
Per contributo Inps	62.124	73.425
Per contributo Qu.A.S.	860	0
Per contributo Inail	0	2.962
Per contributi Fasi	656	558
Per contributi Previndai	1.531	3.524
Per contributo Fondo Est	627	87
Per contributo f.di previdenziali Tfr	3.092	3.639
Totale	70.394	87.216

D 14) Altri debiti: euro 2.486.293 (euro 2.457.350)

Gli altri debiti ammontano complessivamente ad euro 2.486.293 di cui euro 1.164.871 entro 12 mesi ed euro 1.321.422 oltre 12 mesi. La posta segnala un incremento di euro 28.943 rispetto al precedente esercizio.

Il debito verso il Ministero dell'Ambiente e il Ministero delle Infrastrutture conseguente all'atto di transazione sottoscritto che prevede 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, risulta alla data del 31 dicembre 2013 di euro 1.795.655 di cui euro 666.672 entro 12 mesi ed euro 1.128.982 oltre 12 mesi.

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 nel 2013 in qualità di capogruppo.

	31.12.2013	31.12.2012
Debiti vs. Ministero Ambiente (entro 12 mesi)	666.672	444.448
Per anticipi da clienti	0	523
Debiti verso personale dipendente	112.707	95.720
Per note accredito da emettere	74.494	1.330
Per maggiori versamenti da soci	10.362	10.362
Altri debiti verso partners per progetti	300.636	402.380
Totale entro 12 mesi	1.164.871	954.763
Debiti vs. Ministero Ambiente (oltre 12 mesi)	1.128.982	1.351.207
Depositi cauzionali (oltre 12 mesi)	192.440	151.380
Totale oltre 12 mesi	1.321.422	1.502.587
Totale complessivo	2.486.293	2.457.350

E) Ratei e risconti passivi: euro 119.260 (euro 85.830)

La voce di bilancio si compendia di ratei passivi per euro 37.357 e di risconti passivi per euro 81.903. In particolare i ratei passivi sono relativi a costi di competenza economica dell'esercizio 2013 per i quali alla data di chiusura del bilancio non si era ancora manifestata la loro espressione numeraria. Non sussistono, al 31 dicembre 2013 ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

I ratei passivi sono così dettagliati:

	31.12.2013	31.12.2012
Ratei passivi		
Interessi su depositi cauzionali	12.582	11.822
Interessi su finanziamento	1.072	0
Interessi legali su debiti privilegiati	23.703	0

Totale	37.357	11.822
Risconti passivi	31.12.2013	31.12.2012
Canoni locazione e servizi di competenza 2014	81.903	74.008
Totale	81.903	74.008

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	Provincia 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
Per fidejussione per progetto Macc	Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia	Tua Assicurazioni	113.895
tale			3.762.258
Per ipoteca su immobile Auriga	Carive		3.000.000
Totale			6.762.258

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 dal principio contabile n. 22 dei Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili 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.**

La voce in oggetto raccoglie soltanto ricavi per prestazioni di servizi e segnala un incremento di euro 387.494 rispetto all'esercizio precedente:

	2013	2012
Ricavi per concessione di servizi	3.546.194	3.158.700
	-----	-----
Totale	3.546.194	3.158.700

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

A 5) - Altri ricavi e proventi: euro 240.314 (euro 732.025).

La voce in oggetto segnala una diminuzione rispetto al precedente esercizio di complessivi euro 491.711 e risulta composta come segue:

	2013	2012
Utilizzo fondo svalutazione immobilizzazioni	207.509	0
Utilizzo fondo rischi	0	699.767
Arrotondamenti positivi	127	160
Indennizzo sinistri	400	0
Sopravvenienze attive	27.278	32.098
Plusvalenze	5.000	0
	-----	-----
Totale	240.314	732.025

L'importo di euro 207.509 corrisponde alla parte del fondo svalutazione immobilizzazioni immateriali utilizzata a copertura dell'ammortamento imputato a conto economico effettuato sui cespiti oggetto di svalutazione nell'esercizio decorso.

A 5.1) - Altri ricavi e proventi - contributi ricevuti: euro 27.122 (euro 156.950).

I contributi in conto esercizio di competenza del decorso esercizio a fronte di progetti dell'area innovazione sono risultati di euro 27.122 in flessione rispetto a quelli dell'esercizio 2012 di euro 129.828.

	2013	2012
Contributi da enti	27.122	156.950

Complessivamente il totale del Valore della produzione ammonta ad euro 3.813.630 con una riduzione di euro 234.045 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:

	2013	2012
Per materie prime, consumo e merci	36.175	11.467
Per servizi	3.205.113	3.513.384
Per godimento di beni di terzi	362.057	374.674
Per il personale	856.640	1.062.752
Per ammortamenti e svalutazioni	1.404.291	1.058.868
Per accantonamenti per rischi	570.000	280.000
Per oneri diversi di gestione	394.077	596.122
Totale	6.828.353	6.897.267

Rispetto al precedente esercizio i costi della produzione segnalano una diminuzione complessiva di euro 68.914.

In particolare:

B6) - Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci.

Sono relativi all'acquisto di beni e materiale di consumo impiegato per la realizzazione dei progetti di ricerca.

	2013	2012
Merci c/acquisti	36.175	10.987
Materiale di consumo	0	480
	-----	-----
Totale	36.175	11.467

B7) - Costi per servizi.

La voce in oggetto risulta composta come segue:

	2013	2012
Viaggi e trasferte	23.838	75.181
Mensa aziendale	15.264	14.935
Servizi commerciali	9.100	0
Servizi amministrativi	3.327	0
Consulenze amministrative	33.263	31.056
Emolumenti amministratori	98.635	30.846
Emolumenti sindaci	23.598	35.137
Consulenze tecniche	292.161	536.624
Consulenze legali, per concordato	79.306	108.168
Spese tenuta paghe	8.874	9.026
Pubblicità	18.150	4.421
Manutenzioni	91.880	230.568
Assicurazioni e polizze fideiussorie	53.175	89.270
Corsi di aggiornamento	0	10.508
Spese di spedizione	391	547
Assistenza ICT e varia	3.650	10.396
Analisi ambientali	37.420	23.270

Servizi Sale	408	593
Asporto rifiuti	125.681	110.472
Spese supercondominio	81.672	50.451
Utenze energetiche	1.339.710	1.125.369
Utenze gas	254.368	209.339
Utenza Acquedotto	84.950	68.927
Telefonia	43.192	74.956
Altri costi per servizi	812	6.590
Spese rappresentanza promozionali	5.467	22.987
Quote associative	54.271	27.337
Pulizie	264.875	385.356
Varie	1.376	14.711
Sicurezza	87.896	112.564
Internet	42.918	48.823
Noleggi fotocopie	13.623	12.363
Fiere	0	16.674
Contributi previdenziali co.co.co	11.388	14.861
Software applicativo	474	1.058
	-----	-----
Totale	3.205.113	3.513.384

I costi per servizi segnalano una diminuzione di euro 308.271 rispetto il precedente esercizio.

B8) - Per godimento di beni di terzi

La posta di complessivi euro 362.057 è relativa a costi sostenuti per canoni di locazione e noleggi e segnala una diminuzione di euro 12.617 rispetto al precedente esercizio:

	31.12.2013	31.12.2012
Canoni di locazione	191.360	200.348
Noleggi	170.400	170.760
Leasing operativo	297	3.566
	-----	-----
Totale	362.057	374.674

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:

	2013	2012
Salari e stipendi	613.763	772.308
Oneri sociali	196.903	236.997
Trattamento di fine rapporto	45.974	53.447
	-----	-----
Totale	856.640	1.062.752

Complessivamente, la posta segnala una diminuzione di euro 206.112 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:

	2013	2012
Ammortamento immobilizzazioni immateriali:		
Licenze e marchi	800	2.180
Altri costi pluriennali	59.162	89.795
Costi pluriennali su beni di terzi	147.547	147.547
	-----	-----
	207.509	239.522
Ammortamento immobilizzazioni materiali		
Attrezzature	21.759	37.753
Impianti e macchinari	223.331	187.041
Altri beni	103.156	114.992
Immobili	454.173	465.223
	-----	-----
Totale	802.419	805.009

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

L'importo di euro 394.363 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 14.337.

B12) – Accantonamenti per rischi

La posta di euro 570.000 è relativa all'ulteriore accantonamento disposto ad integrazione del fondo rischi per cause legali.

B14) - Oneri diversi di gestione

La voce in oggetto risulta composta come segue:

	2013	2012
Imposte e tasse deducibili	20.457	9.731
Imposte e tasse indeducibili (IMU)	239.606	225.348
Libri, riviste, varie amministrazione	68	426
Postali e valori bollati	1.356	1.881
Costi e spese non deducibili	1.204	5.997
Sopravvenienze passive	129.034	341.896
Spese cancelleria	2.274	4.623
Perdite varie di esercizio	0	6.000
Arrotondamenti	78	220
Totale	394.077	596.122

Le sopravvenienze passive sono relative essenzialmente a conguagli per forniture di gas richiesti a distanza di anni dalla cessazione della fornitura da Eni.

C) - Proventi e oneri finanziari

I proventi finanziari derivanti da partecipazioni ammontano ad euro 60.000 e sono relativi al dividendo distribuito dalla partecipata Venezia Tecnologie.

Gli altri proventi finanziari ammontano ad euro 3.801 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 63.797.

Gli oneri finanziari complessivi euro 448.483 sono relativi quanto ad euro 398.977 ad interessi passivi di c/c, quanto ad euro 3.876 ad interessi passivi su finanziamenti, quanto ad euro 24.522 ad altri interessi passivi e quanto ad euro 21.108 a spese bancarie per tenuta conto.

Gli oneri finanziari segnalano rispetto il precedente esercizio una diminuzione di euro 177.887.

A seguito della presentazione della domanda di concordato in bianco 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

La posta di euro 35.160 è relativa a perdite su partecipazioni per euro 775 e a svalutazioni delle partecipazioni detenute per euro 34.385.

E – Proventi e oneri straordinari

I proventi straordinari sono relativi al ripristino del valore dell'immobile in concessione dal Comune di Venezia Porta dell'Innovazione. Come già evidenziato, la volontà manifestata dai creditori di approvare il piano di concordato ha fatto venir meno le condizioni che nel precedente esercizio avevano condotto gli amministratori alla prudenziale svalutazione delle immobilizzazioni immateriali. Pertanto, il valore delle spese sostenute è stato ripristinato nei limiti del costo al netto della quota di ammortamento, anche sulla base delle valutazioni espresse nella perizia di valutazione dei beni immobili ai fini del concordato redatta da REAG – Real Estate Advisory Group spa, primaria società operante nel campo delle valutazioni immobiliari.

Gli oneri straordinari si riferiscono alla già commentata svalutazione degli immobili che presentavano valori contabili superiori rispetto a quelli correnti come risultanti dalla perizia di stima utilizzata ai fini del concordato, per complessivi euro 1.118.152 di cui euro 1.087.561 relativi all'immobile (e area) "Torre Hammon" ed euro 30.591 all'immobile "Bar su area in concessione".

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 2013 la società non aveva crediti di durata superiore ai cinque anni.

I debiti di durata superiore ai cinque anni sono relativi all'importo dovuto al Ministero dell'Ambiente e delle Infrastrutture conseguente all'atto di transazione sottoscritto nel 2010 dell'importo originario di euro 2.492.303 ridotto al 31 dicembre 2013 ad euro 1.795.655, da pagarsi in 9 rate annuali, l'ultima delle quali scadente il 30 settembre 2019.

Non risultano debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, ad eccezione dell'ipoteca a favore Carive iscritta sull'immobile Auriga.

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	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Dirigenti		1	-1
Quadri e impiegati	13	15	-2
Totale	13	16	-3

La variazione è dovuta a contratti a termine per far fronte ad esigenze temporanee.

L'organico medio è di 14,5 unità.

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 2013 per le loro funzioni risultano di euro 23.598.

Il compenso spettante agli amministratori per l'attività prestata nel corso dell'esercizio 2013 è risultato di euro 98.635.

Il compenso spettante alla società di revisione per la revisione legale dei conti annuale è di euro 10.767.

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.

Marghera (Ve), 6 giugno 2014

Per il Consiglio di Amministrazione
(Il Presidente dott. Daniele Moretto)

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.

"Il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale e il conto economico è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società"