

**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 2016**  
**RELAZIONE SULLA GESTIONE**

Signori Soci,

A seguito richiesta di concordato preventivo del 29.07.2013 e integrazioni richieste dal Tribunale, l'Assemblea dei Soci del 20.01.2014 e del 05.03.2014 ha approvato il piano di concordato trasmesso al Tribunale, il quale in data 28.07.2014 ha emesso il decreto di omologa relativo al piano di concordato, nominando contestualmente un comitato creditori e un Liquidatore Giudiziale, che dovrà seguire le dimissioni previste dal piano di concordato. Successivamente, alla scadenza del mandato del Consiglio di Amministrazione della società con l'approvazione del bilancio 2014, in data 13 ottobre 2015 sono stati nominati i seguenti membri del consiglio di amministrazione che rimarranno in carica fino all'approvazione del bilancio 2016:

- Roberto Ferrara nominato in qualità di Presidente
- Tommaso Santini riconfermato in qualità di amministratore delegato
- Maria Chiara Tosi nominata in qualità di Vice Presidente
- Michele Bugliesi nominato consigliere d'amministrazione
- Patrizia Giannetta nominata consigliere d'amministrazione
- Paola Ravenna riconfermata consigliere d'amministrazione e successivamente dimissionaria
- Valter Rosato nominato consigliere d'amministrazione e, a seguito di dimissioni anticipate, sostituito per cooptazione da Andrea Bodi

In pari data l'Assemblea ha nominato il nuovo Collegio Sindacale costituito da: Roberto Querci della Rovere in qualità di Presidente, Sandro Mazza e Stefania Bortoletti quali membri effettivi.

## **1. Attività svolta e fatti salienti dell'esercizio 2016**

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

Nel corso del 2016 sono proseguite le attività finalizzate al perseguimento degli obiettivi del piano di dimissioni e della continuità aziendale in linea con il piano concordatario.

In particolare, per quanto riguarda le attività di dimissione:

- sono state concluse le attività di aggiornamento della stima del più probabile valore di mercato degli immobili della società affidate al perito, incaricato dal Liquidatore Giudiziale, architetto Ruben Csermely;
- sono proseguite le attività tecniche, urbanistiche ed amministrative - tra le quali il frazionamento e il processo di regolarizzazione delle urbanizzazioni dell'area



- denominata Vega 1 nonché l'iter per i cambi di destinazione d'uso - finalizzate alla dismissione dei cespiti in gestione a Vega con il supporto della società Insula S.p.A.;
- a seguito dell'accoglimento dell'istanza da parte degli organi della procedura in merito allo svincolo dei contributi dei progetti europei di competenza dei partner della società, la società sta procedendo nel pagamento secondo il piano di rientro concordato delle residue somme vantate dai creditori;
  - la società ha continuato a supportare il Liquidatore Giudiziale nella predisposizione del *data room* comprendente tutta la documentazione tecnica, amministrativa, legale e contabile relativa agli immobili oggetto di dismissione;
  - la società ha assistito il Liquidatore Giudiziale nella predisposizione e pubblicazione dei bandi per la dismissione degli immobili Lybra, Auriga e Vega 2 avvenuta nel corso di luglio 2016, chiusi con l'assenza di offerte, e anche in seguito in relazione al secondo bando la cui pubblicazione è avvenuta a febbraio 2017;
  - Sono inoltre stati attivati contatti con operatori commerciali e istituzioni finanziarie del mercato immobiliare finalizzati a suscitare l'interesse di potenziali acquirenti per il perseguimento del piano delle dismissioni.

## 1.2 Relazione sulla gestione in continuità aziendale della società

1. Gli amministratori per l'esercizio 2016, avendo la possibilità di redigere il bilancio nella forma abbreviata ex art. 2435 bis C.C., hanno valutato di mantenere l'informativa completa del bilancio ordinario considerato che la società si trova in procedura di concordato preventivo e data la natura pubblica del socio che esercita l'attività di direzione e coordinamento.
2. A partire dall'1 luglio 2016 è cessato il contratto di locazione da parte di Vega dell'immobile Pleiadi di proprietà della società Canalgrande srl e conseguentemente sono cessati i rapporti di sublocazione con i clienti Tecnomare, Università Ca Foscari e Venis che continueranno a rimanere in affitto negli spazi attuali con rapporto contrattuale diretto con la proprietà. Sia da Canalgrande Srl che dall'inquilino Università Cà Foscari è stato richiesto a Vega di fornire supporto nel coordinamento delle attività di gestione dell'immobile mediante stipula di apposito contratto di assistenza.
3. Sono proseguite le trattative con alcuni fornitori per ridurre le spese dei servizi forniti. E' stata data continuità al controllo di gestione per la verifica costi/ricavi sui diversi immobili ed unità date in affitto e sui singoli contratti attivi. Nel corso del periodo 2013-2016 si è registrata una riduzione dei costi di gestione immobiliare (*facilities, utilities*, costi di comprensorio e generali) pari al 37% (escludendo dal conteggio l'immobile Pleiadi non più in gestione alla società dal 2016):

Costi di gestione immobili di Vega	2013 CONSUNTIVO	2014 CONSUNTIVO	2015 CONSUNTIVO	2016 PREVISIONE
Totale costi annuali (€)	1.936.089	1.533.780	1.505.740	1.217.242
Variazione annuale (%)	-	-21%	-2%	-19%

4. La società ha provveduto, mediante procedura negoziata, all'affidamento per l'anno 2016 degli appalti per i servizi di pulizie, gestione del verde, manutenzione impianti meccanici, elettrici e speciali ottenendo prezzi in linea con quanto previsto dal budget con ulteriore risparmio rispetto ai costi registrati per il 2015. La società ha deciso di affidare, allo



stesso soggetto affidatario del servizio per il 2015, la fornitura delle *utilities* (elettricità, gas e acqua) per l'anno 2016 concordando il riconoscimento, di un rimborso per le partite relative alle perdite di rete energia elettrica pari a circa il 4% del fatturato relativo ai consumi dell'anno. I costi per *utilities* riscontrati nel corso del 2016 sono risultati lievemente inferiori rispetto all'anno precedente.

5. Nel corso del 2014 in sede di approvazione del PAT, l'Amministrazione ha accolto l'osservazione, presentata per l'ambito urbanistico del Parco Scientifico Tecnologico di Venezia, che prevede l'estensione delle destinazioni d'uso alle "funzioni complesse – terziarie, produttive, commerciali, ricettive, residenziali speciali, per servizi urbani" tenuto conto delle mutate esigenze del mercato che vanno necessariamente assecondate per rilanciare la riqualificazione urbana dell'intera area.

A tale scopo, la società ha richiesto, con comunicazione del 18 novembre 2016 inviata al Sindaco, l'approvazione di una variante dell'art. 31 delle NTA della "Variante per il Piano Regolatore Generale per Porto Marghera", recante la disciplina delle destinazioni d'uso ammesse in zona D5 – Parco Scientifico Tecnologico, che includa espressamente tra le funzioni ammesse le destinazioni previste al punto 5.2 dell'ATO6 "Porto Marghera: terziarie, produttive, commerciali, ricettive, residenze speciali, per servizi urbani" senza alcuna limitazione di tipologia, da ritenersi pienamente compatibile con il P.A.T.

La suddetta estensione delle destinazioni d'uso ammesse sarà immediatamente applicabile anche nelle aree con piano attuativo già approvato alla data di entrata in vigore del PAT (e cioè per l'area Vega 1 e i fabbricati in essa ubicati e l'area Vega 2). Recentemente la società ha ulteriormente richiesto all'Amministrazione, di considerare la predetta istanza quale proposta ai sensi dell'avviso pubblico "per la presentazione di idee, proposte e progetti utili alla formazione del Piano degli Interventi (art. 18, comma 2, L.R. 11/2004)" o Piano del Sindaco.

6. La società ha portato avanti con le direzioni competenti dell'Amministrazione Comunale le istanze per regolarizzare la situazione delle urbanizzazioni delle aree Vega 1 e per regolare i rapporti patrimoniali tra la società e il socio che esercita la direzione e il coordinamento.

A seguito di quanto emerso e concordato con l'Amministrazione e coerentemente con la Convenzione ed il Regolamento urbanistico in vigore per l'area Vega1, la società ha provveduto a definire la corretta ripartizione dei millesimi per il comprensorio del Parco, per ciascun condominio ed edificio con il supporto di Insula S.p.A. L'attività svolta ha prodotto un nuovo piano delle urbanizzazioni per l'intero ambito del Piano di Recupero, consegnato in via definitiva a dicembre 2016 e che dovrebbe essere definitivamente approvato dall'Amministrazione nei prossimi mesi. Tale proposta, permette di riallocare gli standard urbanistici primari e secondari del complesso VEGA 1 e di procedere alla cessione/asservimento delle aree come previsto dall'originaria Convenzione urbanistica.

7. A seguito della nuova ipotesi di frazionamento concordata con il Comune, la società ha predisposto il conteggio degli oneri di gestione dell'intero comprensorio che di fatto ha sempre sostenuto negli anni precedenti senza alcuna riconoscimento da parte degli altri utenti del Parco. Alla luce di ciò, Vega ha sottoscritto con il Supercondominio Venice



Gateway una transazione che prevede per l'anno 2015 il riaddebito al Supercondominio di un importo forfettario ed onnicomprensivo di Euro 60.000 a titolo di rimborso della quota di spettanza per il 2015 e il riconoscimento per gli anni futuri di un concorso parziale alle spese sostenute per il comprensorio con rinuncia delle parti a richieste risarcitorie per gli anni pregressi.

8. Già nel corso del 2015 la società aveva presentato Variante di Piano per le modifiche delle opere di urbanizzazione sull'area Vega 2; successivamente alla presentazione della variante e all'effettuazione da parte della società dello screening di assoggettabilità a VAS la Giunta Comunale con delibera n. 172 in data 23 giugno 2016 ha approvato le variazioni richieste. Le opere di urbanizzazione *de quibus* sono state consegnate da Finint AI SGR S.p.A. a Vega che ha provveduto a completare il collaudo delle stesse e a perfezionare l'asservimento al Comune di Venezia come previsto dal Piano di Recupero. Successivamente Vega ha richiesto al Comune che si faccia carico degli interventi di manutenzione delle predette opere di urbanizzazione tenuto conto della valenza pubblica nonché del loro medesimo asservimento.
9. La società ha depositato nel corso del 2014 presso gli uffici del Comune l'istanza d'interpello per ottenere la riduzione degli imponibili tassabili ai fini IMU in presenza di partecipazioni pubbliche al capitale della società proprietaria, sulla base del parere richiesto allo studio Biscozzi-Nobili di consulenza tributaria di Milano, ottenuta una disponibilità preliminare da parte del Sindaco del Comune di Venezia a valutare la possibilità di una modifica del Regolamento Comunale in recepimento dell'istanza. A seguito del rigetto dell'interpello da parte della direzione competente del Comune, Vega ha depositato Istanza di trattazione presso la Commissione Tributaria Provinciale che si è riunita in data 5 febbraio 2016 respingendo il ricorso, disponendo la compensazione delle spese di giudizio (la Commissione ha comunque ritenuto che debba essere respinta l'eccezione di inammissibilità del ricorso introduttivo sollevato dal Comune). La suddetta sentenza è stata impugnata con appello notificato a controparte in data 21 ottobre 2016 e rituale costituzione dinanzi alla Commissione Tributaria del Veneto in data 27 ottobre 2016.
10. La Società ha effettuato nel corso del 2016 le verifiche in materia di prevenzione incendi ai sensi del DPR 151/2011 e s.a., in particolare per attività n. 73. Dagli approfondimenti svolti con l'ausilio di tecnici e dal confronto con l'ente competente, è emersa l'esigenza di effettuare interventi di adeguamento sugli immobili gestiti dalla società alle normative di riferimento. Si ricorda che nel 2014 era stato presentato e autorizzato un progetto per il frazionamento ed adeguamento anche in materia di prevenzione incendi a cui non si era poi dato corso poiché il liquidatore aveva optato per la vendita degli edifici "in blocco" senza apporre frazionamenti e vendite frazionate. Con riferimento in particolare all'attività 73, lo scorso novembre è stata approvata dal Governo una disposizione che di fatto proroga al 7 ottobre 2017 il termine per alcuni adempimenti richiesti dalla normativa per la prevenzione degli incendi. La società dovrà in ogni caso adeguare gli immobili ai sensi della prevenzione incendi ed in particolare con riguardo all'attività n. 73 (che riguarda il complesso edilizio ubicato in area Vega 1 del Parco Scientifico Tecnologico di Venezia); interventi che, allo stato attuale, Vega non è in grado di poter economicamente e finanziariamente sostenere.



11. Si ricorda che il 14 dicembre 2015, alla presenza dell'ufficiale giudiziario, Vega è tornata definitivamente in possesso dei laboratori occupati in precedenza da Nanotech e nel corso del 2016 ha sottoscritto con le Università consorziate a Civen un accordo per la concessione degli stessi spazi ad un canone mensile di Euro 2.000 al fine di preservare lo stato di conservazione dei laboratori e delle attrezzature con sgravio da incombenze ed oneri per codesta società.
12. In data 15.01.2016 il tribunale competente ha dichiarato aperta la procedura di concordato preventivo per la società Nanotech con previsione di pagamento integrale delle spese in prededuzione, delle spese di procedura e di liquidazione in prededuzione, nonché il pagamento integrale dei creditori privilegiati ed infine il pagamento dei creditori chirografari, nella misura percentuale stimata del 5% circa. Vega, sul presupposto che per la società Nanotech venga approvato il concordato preventivo, ha proposto una transazione, già assentita dagli organi della procedura di Nanotech, che prevede:
- i. la rinuncia da parte di Nanotech a chiedere la restituzione di Euro 110 mila già incassata da Vega - dopo la domanda di concordato - quale parte del maggior credito pignorato presso Civen;□
  - ii. l'ammissione di Vega al concordato di Nanotech per Euro 90 mila in prededuzione a titolo di indennità di occupazione senza titolo dalla domanda di concordato fino alla liberazione dei locali;□
  - iii. l'ammissione del credito di Vega per Euro 24.741 in privilegio ex art 2746 c.c. salvo il minor valore di realizzo dei beni su cui è stato esercitato il privilegio. L'eventuale differenza verrà degradata in chirografo;□
  - iv. oltre all'ammissione del residuo credito (pari a 898.431, oltre ad iva di legge) in chirografo.
13. Nel corso dell'anno 2016 con il supporto del responsabile dell'Organismo monocratico di Vigilanza il dott. Andrea Martin è stato aggiornato il modello 231 della società, anche tenuto conto delle intervenute norme, ha approvato il Piano triennale per la prevenzione della corruzione 2016-2018, il Piano triennale della Trasparenza 2016-2018 ed il Regolamento di Whistleblowing. Sono inoltre stati nominati i responsabili della trasparenza, dell'antiriciclaggio e del Whistleblowing.
14. La società nel corso del presente esercizio ha provveduto a svolgere gli adempimenti previsti ai sensi del D.LGS. 81/08.
15. Nel corso dell'Assemblea dei soci ha deliberato in più sedute assembleari di promuovere l'azione di responsabilità nei confronti del presidente, amministratore delegato, direttore generale e membri del collegio sindacale della società per alcuni fatti relativi alla gestione 2009-2012.
16. In data 1 giugno 2016 l'Assemblea dei soci ha approvato il bilancio dell'esercizio 2015 della società che ha registrato un MOL positivo di Euro 297 mila e un risultato di esercizio negativo per Euro 866 mila.



### **Attività di valorizzazione immobiliare**

La società ha portato avanti, in piena aderenza a quanto previsto dal piano di concordato e condiviso con i soci, le attività di valorizzazione dell'intero ambito urbanistico del Parco Scientifico Tecnologico di Venezia.

La rilevanza del lavoro svolto nel corso degli ultimi 3 anni, ha portato alla ricostruzione di un'immagine positiva dell'ambito urbanistico del Parco Scientifico e Tecnologico<sup>1</sup> e la società ha concorso a formare un contesto favorevole all'accordo relativamente all'inserimento delle infrastrutture per l'accessibilità, la viabilità e la rete per la gestione dell'emergenza idraulica della macroisola nord di Porto Marghera (complessivi euro 24 milioni) tra i progetti strategici da realizzare con i fondi del Ministero dello Sviluppo Economico stanziati per Porto Marghera all'interno dell'Accordo di Programma sottoscritto recentemente. Nel corso dell'esercizio 2016 è stata indetta la gara per l'affidamento della progettazione esecutiva delle opere *de quibus* che è stata aggiudicata in via definitiva alla società F&M Ingegneria S.p.A.; verranno successivamente appaltate e realizzate nel corso del 2018-2019.

L'Amministrazione, ha inoltre deciso di inserire tra i progetti che parteciperanno al bando per le "Periferie" - indetto dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri l'intervento che ha messo a disposizione Euro 50 milioni di risorse - l'intervento di adeguamento e potenziamento della fermata della SFMR di Porto Marghera per complessivi Euro 7,6 mln. Il Governo ha recentemente confermato la copertura integrale delle risorse richieste dal Comune per i progetti ammessi al bando tra i quali, appunto, il potenziamento della stazione ferroviaria di Portomarghera.

Nel corso dell'esercizio 2016 la Regione Veneto ha assegnato euro 200 mila provenienti dal Fondo FSE ad un gruppo di lavoro, coordinato dalle università IUAV e Cà Foscari, composto da sette startup insediate presso l'incubatore di Vega e da sette figure professionali ad alta competenza, al momento senza occupazione. Il team aggiudicatario dei fondi, predisporrà nel corso del 2017 un progetto di rigenerazione urbana e riattivazione economica per il rilancio sociale, il consolidamento del capitale culturale e una diversa organizzazione spaziale del Vega anche tenuto conto degli imminenti interventi infrastrutturali in corso di progettazione e del futuro Competence Center.

### **Attività di concessione spazi e servizi**

Nel corso dell'anno 2016 sono pervenute al VEGA complessivamente n. 52 richieste di insediamento/ampliamenti presso gli edifici gestiti dalla società per un totale di circa 9.545 mq di superficie commerciale, di cui n. 18 richieste sono state perfezionate in nuovi contratti di concessione servizi pari al 34,61% del totale per circa 3.169 mq di superficie commerciale e un incremento dei ricavi, nel corso dell'anno, pari a circa € 197.290.

Dall'inizio dell'anno si sono registrate n. 12 uscite di utenti insediati, oltre a n. 5 richieste di riduzione di spazi affittati, che hanno comportato un decremento totale di circa 1.900 mq di superficie commerciale e di circa Euro 137.000 in termini di ricavi nel corso dell'anno.



Si ricorda inoltre che a seguito del rilascio degli uffici/laboratori per oltre 2.000 mq occupati da Veneto Nanotech avvenuto il 17 dicembre 2015 con sfratto esecutivo, a partire dal 1 agosto 2016 VEGA ha stipulato un contratto di concessione spazi e servizi con gli Atenei Veneti, capofila Cà Foscari, per la sola parte adibita a laboratori.

In sintesi, la percentuale degli spazi affittati nell'anno 2016 si attesta attorno all' 85% della superficie commerciale (incluso gli spazi non affittabili). Il totale dei ricavi da canoni di concessione servizi nell'anno 2016 è pari a € 1.804.510 mentre i costi complessivi per spese relative a *facilities, utilities* e di gestione immobiliare di competenza della società ammontano complessivamente a € 1.241.525 con un saldo positivo pari a € 563.000 (margine del 45% sui costi).

### **Informativa sulla gestione dell'area Information Technology**

Il settore ICT di VEGA per il 2016 conferma risultati positivi anche grazie a un'attenta politica di ottimizzazione delle risorse, riduzione di costi sempre nel rispetto del medesimo livello qualitativo di servizio.

A partire dal 2014 la società ha messo in atto una serie di azioni di contenimento dei costi quali la revisione di contratti con i fornitori, il cambio operatore per la connettività e fonia, l'affidamento *in house* del supporto operativo per le attività di monitoraggio e manutenzione dell'infrastruttura di rete che hanno permesso di ottenere una riduzione complessiva dei costi rispetto al 2013 per euro 172.000 (da euro 321.000 a euro 149.000).

Sul fronte ricavi (erogazione di servizi IT, fonia e locazione antenne) si confermano i livelli del 2015, con una leggera diminuzione dovuta ad alcune uscite di utenti, che si attestano a circa euro 220.000 oltre ad Euro 60.000 per la locazione delle antenne. L'area di business ICT, complessivamente fornisce una redditività di circa Euro 130.000.

### **Informativa sulla gestione dell'incubatore**

L'incubatore di VEGA ha mantenuto anche per l'anno 2016 la certificazione ai sensi del Decreto Crescita 2.0 rif. art. 25 L. 221/2012, grazie alla presenza di n. 13 startup innovative su un totale complessivo di n. 18 startup incubate.

Sono stati quindi garantiti a tali aziende i servizi di incubazione e di tutoraggio propedeutici al consolidamento del rapporto con tali aziende garantendo anche la presenza del servizio di tutor (requisito indispensabile per la certificazione dell'incubatore), in attesa di trovare una soluzione definitiva, tramite affidamento di apposito incarico a Fondazione Cà Foscari.

Si ricorda che l'8 maggio 2015 VEGA ha sottoscritto assieme al socio Comune di Venezia, a Camera di Commercio di Venezia e Università Cà Foscari il Protocollo d'Intesa per la creazione del Polo del Trasferimento alle imprese della Formazione e della Ricerca dell'area metropolitana da attuarsi mediante sviluppo della mobilità primaria e secondaria nel quadrante che comprende l'ambito urbanistico del Parco Scientifico Tecnologico, promozione di progetti condivisi per partecipare a bandi di gara per l'assegnazione di fondi strutturali (FESR 2014-2020 e PON/Metro) e di finanza pubblica, valorizzazione dell'Incubatore Certificato insediato all'interno del Parco Scientifico Tecnologico di Venezia, inserendolo in una più ampia strategia volta a rafforzare le attività di Formazione, Ricerca e Trasferimento tecnologico su Venezia e l'intero territorio metropolitano, in coordinamento con il sistema dell'Università e delle imprese.

Con riferimento a predette attività, con il supporto di Fondazione Ca' Foscari è stato predisposto il piano strategico ed industriale per la valorizzazione dell'incubatore e sono state



fatte le valutazioni preliminari sull'eventuale trasferimento del ramo d'azienda "Incubatore" ad un nuovo soggetto giuridico, più idoneo a sviluppare e consolidare questa attività.

Nel corso del secondo semestre 2016, il MISE con il decreto Industria 4.0 ha messo a disposizione 100 milioni di Euro da dedicare alla costituzione di 7 competence center (CC) collegati alle università presenti nelle location selezionate, tra i quali figura il CC del Triveneto. L'importo stanziato è stato ridotto con la recente legge di stabilità a Euro 30 milioni da erogare nel prossimo biennio (circa Euro 4-5 milioni per ciascun CC) a copertura dei costi per le infrastrutture (immobili e attrezzature) e il management (non didattica!).

Successivamente, le 9 università del triveneto, coordinate dall'Università di Padova assieme alle Università di Venezia (Cà Foscari e IUAV), hanno sottoscritto un accordo per costituire il Competence Center del Triveneto con sede al Vega Parco Scientifico Tecnologico di Venezia.

Obiettivo del Competence Center del Triveneto è creare un ecosistema capace di mettere in relazione le imprese del Made in Italy con gli attori dell'innovazione e gli investitori al fine di permettere alle imprese di crescere quali-quantitativamente traducendo in nuovi prodotti e processi le opportunità offerte dalle tecnologie SMACT (*Social network, Mobile platform & apps, Advanced Analytics and Big Data, Cloud, Internet of Things*). Il Competence Center si rivolgerà in particolare alle imprese:

- *manifatturiere* dei settori delle 4A;
- *medio-piccole* (che hanno più difficoltà a intraprendere processi di trasformazione digitale in-house);
- *consolidate* che intendono favorire il loro re-startup attraverso il modello delle startup innovative;
- *nazionali e internazionali* (es.: Fincantieri, Vodafone, Intel, PWC, IBM, etc.).

La dimensione economica dell'iniziativa prevede un investimento complessivo nei primi 3 anni di Euro 10 milioni (di cui circa la metà verrebbe coperta dai fondi MISE messi a disposizione per il promotore del CC). Il CC dovrà funzionare, dopo la fase di avvio, come un'azienda in grado di stare sul mercato, con un modello di business che garantisca la sostenibilità economico finanziaria.

Sotto il profilo occupazionale, nel CC verranno impiegate progressivamente fino a 50 unità nell'organico a partire dal 3° anno a cui vanno aggiunte ulteriori 50 unità tra professionisti e accademici che collaboreranno nelle diverse attività. E' prevista la partecipazione a regime di oltre 500 tra studenti e potenziali neo imprenditori. Si stima inoltre la costruzione di un network stabile di oltre 200 imprese che ruoterà attorno al CC (tra imprese sponsor, imprese che utilizzeranno i diversi servizi offerti e startup che si insedieranno nel CC).

Per la costituzione dei CC, il MISE aprirà un bando nei primi mesi del 2017 a cui parteciperanno i potenziali promotori dell'iniziativa. E' quindi indispensabile cominciare a definire la compagine che potrà presentare la proposta progettuale e assumersi i relativi impegni.

La società è stata coinvolta da IUAV nel progetto MARGHERA LAB: un laboratorio di ricerca orientato alla produzione di idee, rilievi, studi, scenari e progetti per la rigenerazione di Porto Marghera, promosso dall'Università IUAV e che verrà avviato a partire dalle aree dell'ambito urbanistico del Parco Scientifico Tecnologico (con studi sia sul contesto urbanistico che su singoli edifici), per poi estendersi all'intero territorio di Porto Marghera, riattivando la presenza dell'Università nell'incubatore con progettualità in ambito di didattica e ricerca per accrescere il rapporto tra università e impresa.



Nel primo semestre 2016 Vega ha siglato una convenzione con le Università di Ca' Foscari e IUAV, che prevede la costituzione di un team di risorse dedicate alla promozione e all'assistenza di aziende per la partecipazione ai bandi dei Fondi Fesr 2014-2020.

In particolare, è stato promosso dalle due Università e da Vega il bando regionale a valere su fondi POR VENETO 2014-2020 mis. 1.4.1 azioni A e B dedicato rispettivamente a start up di nuova costituzione, nonché a start up innovative già consolidate, da insediare all'interno di un Incubatore.

A seguito di un'istruttoria di 120 gg, a dicembre 2016 sono risultate aggiudicatrici del bando della Regione n. 9 start up (delle n.12 che sono state assistite dalle università veneziane assieme a Vega) a cui verranno assegnati contributi regionali per complessivi euro 560 mila. I progetti che hanno vinto il bando riguardano:

- n. 7 nuovi insediamenti presso l'incubatore del Vega (di cui n. 2 start up risultano già insediate) per i quali si prevede un importo di nuovi canoni annui per complessivi euro 26.000;
- n. 5 start up assistite nella fase di sviluppo progettuale e nella rendicontazione (altre 4 start up si dichiarano autonome) per le cui attività è prevista per Vega un importo di consulenza specialistica di euro 26.200.

A seguito dell'apertura dei Bandi della Regione Veneto "Fondi FSE" la società ha attivato una collaborazione con alcuni enti di formazione per la presentazione di progetti di formazione con riferimento ai quali è stato affidato a Vega l'incarico per l'attività di consulenza e/o assistenza. I progetti ammessi a contributo sono tre per un corrispettivo spettante a VEGA di euro 28.680.

In continuità con l'accordo di collaborazione siglato con le due Università, ed in relazione alla prevista ulteriore contrazione del personale della società è previsto entro marzo 2017 l'affidamento a Ca' Foscari e IUAV delle attività di assistenza e consulenza specialistica alle start up innovative, in riferimento ai fondi FESR e FSE, con il riconoscimento di una retrocessione a Vega del 25% degli importi spettanti.

### **Il Modello Organizzativo-Gestionale e Il Codice Etico**

La Società nel corso del 2015 ha provveduto agli obblighi di pubblicazione previsti dalla normativa sulla trasparenza D. Lgs n. 33/2013 (<http://www.vegapark.ve.it/it/modello-231>) ed ha completato l'aggiornamento del modello 231 provvedendo alla nomina dei responsabili whistleblowing, trasparenza e antiriciclaggio.

### **Privacy – Documento Programmatico sulla Sicurezza**

Vega PST Scarl ha proceduto, in conformità alle disposizioni di cui al decreto legislativo 196/2003 e successive modifiche e integrazioni, a mantenere inalterato lo standard di sicurezza per il trattamento dei dati personali, patrimoniali, sensibili o comunque dei dati identificativi che potrebbero causare danno alla società stessa, anche di immagine, in caso di indebita diffusione.

### **Altri aspetti e altre attività**

L'Assemblea dei Soci riunitasi il 27 dicembre 2016 ha deliberato di recepire le disposizioni del Decreto Legislativo n. 175/2016 specificando che la società è in controllo pubblico,



prevedendo che l'amministrazione possa essere affidata ad un amministratore unico o a un consiglio di amministrazione costituito da 3 o 5 membri.

Su istanza dell'Assemblea dei soci, la società ha incaricato un professionista esterno per la valutazione in ordine all'eventuale avvio di un'azione di responsabilità a carico dei precedenti amministratori e direttore generale. L'Assemblea dei soci riunitasi in data 4 marzo 2016 ha deliberato all'unanimità di promuovere l'azione di responsabilità nei confronti del presidente, amministratore delegato e direttore generale della società per alcuni fatti relativi alla gestione 2009-2012 che hanno comportato un danno stimato in Euro 1,852 mln per la società. L'Assemblea, nel corso dell'esercizio, ha inoltre deliberato di promuovere l'azione di responsabilità anche ai membri del collegio sindacale in carica durante il periodo in cui si sono verificati i predetti fatti riservandosi nel proseguo dell'azione se vi siano gli estremi per un coinvolgimento anche degli altri consiglieri di amministrazione.

### I risultati dell'esercizio 2016

Il bilancio di Vega Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Scarl relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, che sottoponiamo alla Vostra approvazione, rileva una perdita di esercizio di Euro 2.381.395. Il conto economico dell'esercizio si riassume nei seguenti dati di sintesi:

Conto Economico	Esercizio 2016	Esercizio 2015
	migliaia di euro	migliaia di euro
A valore della produzione	2.469	3.059
B costi della produzione	4.846	4.041
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-2.377	-982
C- proventi e (oneri) finanziari	-4	96
D- rettifiche di valore di attività finanziarie		
Risultato prima delle imposte	-2.381	-886
Imposte sul reddito di esercizio		
Perdita dell'esercizio	-2.381	-886

Pur registrando una diminuzione complessiva del fatturato, in particolare dei canoni di concessione spazi e servizi derivanti anche dalla chiusura del contratto di affitto per l'immobile Pleiadi a valere dal 1 luglio 2016, le attività poste in essere hanno consentito un risultato operativo, comprensivo anche dei costi per le operazioni di concordato, migliorativo rispetto al precedente esercizio di 199.000 euro.

Tale risultato è stato però condizionato da una importante svalutazione degli immobili destinati alle vendite a seguito del recepimento dei valori emersi dall'aggiornamento della perizia immobiliare richiesta dal Liquidatore Giudiziale nel corso dell'esercizio 2016 (euro 1.694.008).

Con riferimento all'annualità 2017 si segnala che è stato predisposto ed approvato il **budget economico 2017** della società, il quale presenta complessivamente dei valori in linea con gli ultimi esercizi, in particolare si evidenziano ricavi per un ammontare pari a euro 1.972.800, un margine di contribuzione di euro 992.500, un MOL leggermente al di sotto del pareggio

(euro -9.556) ed un risultato finale negativo di euro -724.396, ritenendo soddisfatto il principio della continuità aziendale.

#### **Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Si rimanda alla trattazione dei fatti ed accadimenti successivi alla chiusura del presente esercizio nei paragrafi che precedono della presente relazione di gestione.

#### **Attività di Direzione e Coordinamento**

In data 29 aprile 2014 i Soci Eni SpA e Syndial SpA con atto notarile hanno ceduto le proprie intere quote di partecipazione alla società La Immobiliare Veneziana Srl, 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, La Immobiliare Veneziana Srl (detenuta pressoché totalmente dal Comune di Venezia) ha acquisito il 21,16% del capitale sociale di Vega.

Nel corso del mese di maggio 2015 il Comune di Venezia ha ceduto alla sua controllata una ulteriore quota della Società pari al 34,48%.

La Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Comune di Venezia, il quale è oggi proprietario del 64,72% del capitale sociale (direttamente per il 2,84% e indirettamente tramite le controllate La Immobiliare Venezia srl, Veritas spa e Venis spa per il 61,88%).

Segnaliamo che nell'esercizio non si sono avuti rapporti economici, patrimoniale e contrattuali con il soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento

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](http://www.comune.venezia.it)

#### **Rapporti con i Soci**

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

Il socio Veneto Innovazione Holding titolare di una quota di partecipazione di nominali euro 1.419.300 ha comunicato in data 14 luglio 2014 il recesso dalla società ex art 2497 quater C.C.. Il recesso è stato ritenuto da Vega privo di effetti in quanto carente dei necessari presupposti e conseguentemente inefficace.

Il socio Camera di Commercio di Venezia, titolare di una quota di nominali euro 292.563, ha comunicato, a seguito della delibera n.218/2014 della Giunta Camerale che ha ritenuto la partecipazione non più funzionale e strategica alle finalità istituzionali dell'ente camerale e preso atto della mancata alienazione mediante l'apposita procedura di evidenza pubblica, la cessazione della sua partecipazione a Vega ai sensi dell'art.1 comma 569 della legge 27 dicembre 2013 n.147 con effetto dal 1 gennaio 2015. La comunicazione di cessazione è stata ritenuta da Vega priva di effetti in quanto la partecipazione non rientra tra quelle vietate previste dalla legge 24 dicembre 2007 n.244.

Il socio Provincia di Venezia titolare di una quota di nominali euro 367.541 ha a sua volta comunicato in data 16 gennaio 2015 la cessazione della sua partecipazione a VEGA sempre ai sensi dell'art.1 comma 569 della legge 27 dicembre 2013 n.147. Anche in tale caso la comunicazione di cessazione è stata ritenuta da Vega priva di effetti in quanto la partecipazione non rientra tra quelle vietate previste dalla legge 24 dicembre 2007 n.244.

VERITAS spa: al termine dell'esercizio la società MIVE ha ceduto la sua quota di partecipazione in Vega alla sua capogruppo VERITAS SpA (partecipata del Comune di Venezia), quest'ultima addebita le utenze per il servizio idrico e dell'acquedotto industriale a Vega per un importo di circa 79.000 Euro per tutto il Parco, e agli smaltimenti rifiuti per un importo di circa 138.000 Euro. Vega ha sottoscritto un contratto per una consulenza sui servizi energetici con Veritas SpA per l'importo di circa euro 68.000.

Istituto San Paolo: risulta in essere con la Cassa di Risparmio di Venezia (ora Istituto San Paolo) 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 (ora CVR in liquidazione): non vi sono più rapporti commerciale tra le due società Vega a seguito di disdetta del contratto di concessione servizi dal febbraio 2015. Il contributo di liquidazione per Vega ammonta a circa € 14.000,00.

VENIS SpA: dal 1 luglio 2016 è cessato il contratto di locazione per spazi occupati dal socio presso l'edificio Pleiadi ritorno da Vega ai proprietari.

Banca Popolare Antoniana Veneta (MPS): risulta 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.

Apave: il socio ha fatturato a Vega la verifica periodica di alcuni ascensori per circa 230 Euro.

Canalgrande srl: Vega ha ricevuto fatture per canoni di locazione edificio Pleiadi per circa 97.000 Euro relativi al primo semestre dell'esercizio.

#### **Rapporti con società partecipate**

Si riportano di seguito alcune annotazioni riguardanti i rapporti con le società partecipate:

- CVR in liquidazione: le informazioni sono riportare nel paragrafo precedente.
- Expo Venice SpA: Vega ha fatturato euro 15.000 per consulenze relative a progetti e euro 7.500 per canoni ICT, posto auto e telefonia; non vi sono stati acquisti per beni e servizi. Il tribunale di Venezia nel settembre 2016 ha dichiarato il fallimento della società.

#### **Informazioni sui principali rischi e incertezze**

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

Di seguito si segnalano gli eventuali rischi ed incertezze:

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

Relativamente al rilevante credito nei confronti di Veneto Nanotech Scpa (controllata dalla Regione del Veneto ed utente del Parco) per canoni, servizi e consumi non pagati per il periodo 2011-2015, la società dopo varie azioni a sostegno delle proprie ragioni di credito ha

sottoscritto nel novembre 2016 una transazione con il liquidatore della società, nel frattempo entrata in concordato preventivo, che sanciva il corretto incasso di una tranche di 110.000 euro ed il riconoscimento in prededuzione di una somma pari a 90.000 euro e di ulteriori 25.000 euro circa in privilegio.

In data 30 giugno 2015 infatti la società Nanotech ha depositato istanza di ricorso per concordato preventivo a cui ha fatto seguito in data 7 dicembre 2015 il deposito presso il tribunale competente del piano di concordato presso il Tribunale di Padova. Successivamente con provvedimento del 15.01.2016, il tribunale ha dichiarato aperta la procedura di concordato preventivo della società fissando la convocazione dei creditori per l'udienza del giorno 27 maggio 2016. La proposta concordataria prevede, in buona sostanza, il pagamento integrale delle spese in prededuzione e dei creditori privilegiati ed infine il pagamento dei creditori chirografari, nella misura percentuale stimata del 5%.

**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:** a seguito del raggiungimento di un accordo tra le parti, si è conclusa la causa intentata da un ex dipendente nei confronti della Società.

#### **Ambiente e Personale**

In ossequio a quanto disposto dall'art. 2428 c. 2 C.C., si precisa che la Società svolge la propria attività nel pieno rispetto delle disposizioni in materia di ambiente e di igiene sul posto di lavoro.

A tutto il 31 dicembre 2016 il personale dipendente risulta composto da 7 unità (erano 8 al 31 dicembre 2015), con le mansioni specificate sotto:

- 1 (Impiegato) dedicati alla attività di amministrazione e controllo;
- 3 (Impiegati) dedicati all'attività immobiliare;
- 2 (Quadri) dedicati alle attività di ricerca ed innovazione di cui:
  - un dipendente risulta "in service" a tempo pieno presso una società partecipata dal Comune di Venezia;
  - un dipendente, risulta in distacco a tempo parziale presso una società partecipata dal Comune di Venezia,;
- 1 (Impiegato) dedicato alle attività ICT.

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

Ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Marghera Venezia e non esistono sedi secondarie. Si precisa che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) del Codice Civile, la Società non possiede né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti. Non risultano acquistate o vendute nel corso dell'esercizio 2015, 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").

### **Considerazioni conclusive e proposte del Consiglio di Amministrazione**

Signori Soci, questo Consiglio di Amministrazione, che vi consegna una situazione in cui si evidenzia la continuazione dell'attività degli amministratori rispetto all'esercizio precedente, intende ringraziarvi per la fiducia accordata alla quale ritiene di aver corrisposto nel migliore dei modi.

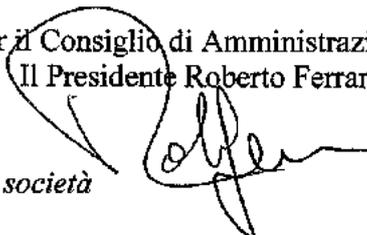
Signori Soci,

Vi invitiamo ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, che presenta una perdita di Euro 2.381.394.

Per effetto delle perdite conseguite nel precedente esercizio il capitale risultava diminuito di oltre un terzo, non essendo stato possibile recuperare nell'anno 2016 tale diminuzione, dovrà essere convocata l'assemblea societaria per gli opportuni provvedimenti ex art. 2482 bis del Codice Civile.

Marghera (VE), 21 marzo 2017

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente Roberto Ferrara



*Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società*

**VEGA - Parco Scientifico Tecnologico di Venezia scrl in concordato preventivo**  
(soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Comune di Venezia)  
cap.soc. € 8.357.695,00 i.v. - sede legale in Venezia Marghera v. della Libertà 12  
c.f. e n.ro iscrizione Registro Imprese di Venezia: 02718360270

**BILANCIO DELL'ESERCIZIO AL**

**31.12.2016**

**31.12.2015**

**STATO PATRIMONIALE**

**Attivo**

	Euro	Euro
<b>A Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B Immobilizzazioni, con separata indicazione di quelle concesse in locazione finanziaria</b>		
<b>BI Immobilizzazioni immateriali</b>		
1. Costi d'impianto e di ampliamento (fondo ammortamento)	0	0
<i>Totale</i>	0	0
2. Costi di sviluppo (fondo ammortamento)	0	0
<i>Totale</i>	0	0
3. Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	0	0
4. Concessioni, licenze, marchi e diritti simili (fondo svalutazione) (fondo ammortamento)	10.898 -400 -10.498	10.898 -800 -10.098
<i>Totale</i>	0	0
5. Avviamento	0	0
6. Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7. Altre (fondo svalutazione) (fondo ammortamento)	4.734.905 -3.538.438 0	4.734.905 -3.388.541 0
<i>Totale</i>	1.196.467	1.346.364
<b>Totale immobilizzazioni immateriali (BI)</b>	<b>1.196.467</b>	<b>1.346.364</b>
<b>BII Immobilizzazioni materiali</b>		
1. Terreni e fabbricati (fondi di ammortamento)	0	0
<i>Totale</i>	0	0
2. Impianti e macchinario (fondi di ammortamento)	2.957.785 -2.208.331	2.957.785 -2.029.553
<i>Totale</i>	749.454	928.232
3. Attrezzature industriali e commerciali (fondi di ammortamento)	4.043.663 -4.030.695	4.043.663 -4.025.641
<i>Totale</i>	12.968	18.022
4. Altri beni (fondi di ammortamento)	1.588.924 -1.571.385	1.588.924 -1.528.871
<i>Totale</i>	17.539	60.053
5. Immobilizzazioni in corso e acconti		
<b>Totale immobilizzazioni materiali (BII)</b>	<b>779.961</b>	<b>1.006.307</b>
<b>BIII Immobilizzazioni finanziarie</b>		
1. Partecipazioni in:		
a. imprese controllate	0	0
b. imprese collegate	0	0
c. imprese controllanti		
d. imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis. altre imprese (fondo svalutazione)	36.926 -36.926	36.926 -36.926
<i>totale partecipazioni (1)</i>	0	0



2. Crediti:		
a. verso imprese controllate		
b. verso imprese collegate		
c. verso controllanti		
d. verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d bis. verso altri (oltre 12 mesi)	2.811	2.811
	<i>totale crediti (2)</i>	2.811
3. Altri titoli		2.811
4. Strumenti finanziari derivati attivi		
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie (BIII)</b>	<b>2.811</b>	<b>2.811</b>
<b>Totale immobilizzazioni B</b>	<b>1.979.239</b>	<b>2.355.482</b>
<b>C Attivo Circolante</b>		
<b>CI Rimanenze</b>		
1. Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2. Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
3. Lavori in corso su ordinazione		
4. Prodotti finiti e merci	16.908.049	18.602.057
5. Acconti		
	<b>Totale rimanenze CI</b>	<b>16.908.049</b>
<b>CII Crediti</b>		
1. Verso clienti	0	0
1.1. Verso clienti (entro 12 mesi)	2.029.662	2.172.811
1.2 Verso clienti (oltre 12 mesi)		0
(fondo svalutazione crediti)	-1.118.457	-1.148.300
	<i>Totale</i>	<b>911.205</b>
2. Verso imprese controllate		
3. Verso imprese collegate		
4. Verso controllanti (entro 12 mesi)	0	0
Verso controllanti (oltre 12 mesi)	0	0
5. verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
5bis. Crediti tributari (entro 12 mesi)	801	6.714
Crediti tributari (oltre 12 mesi)	30.878	30.878
5ter. Imposte anticipate	0	0
5quater. Verso altri (entro 12 mesi)	8.128	3.161
	<b>Totale crediti CII</b>	<b>951.012</b>
<b>CIII Attività finanziarie</b>		
1. Partecipazioni in imprese controllate		
2. Partecipazioni in imprese collegate		
3. Partecipazioni in imprese controllanti		
3.bis Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
4. Altre partecipazioni		
5. Strumenti finanziari derivati attivi		
6. Altri titoli	0	0
	<b>Totale attività finanziarie CIII</b>	<b>0</b>
<b>CIV Disponibilità liquide</b>		
1. Depositi bancari e postali	411.921	385.867
2. Assegni		
3. Denaro e valori in cassa	455	575
	<b>Totale disponibilità liquide CIV</b>	<b>412.376</b>
<b>Totale Attivo Circolante C</b>	<b>18.271.437</b>	<b>20.053.763</b>
<b>D Ratei e Risconti</b>	<b>166.734</b>	<b>281.940</b>
<b>Totale Attivo</b>	<b>20.417.410</b>	<b>22.691.185</b>

**Passivo**

<b>A</b>	<b>Patrimonio Netto</b>		
I.	Capitale	8.357.695	8.357.695
II.	Riserva da sovrapprezzo quote	0	0
III.	Riserva di rivalutazione	0	0
IV.	Riserva legale	0	0
V.	Riserve statutarie		
VI.	Altre Riserve, distintamente indicate		0
VII.	Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII.	Utili (perdite) portati a nuovo	-3.009.722	-2.123.345
IX.	Utile (perdita) d'esercizio	-2.381.394	-886.377
X.	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		0
	<b>Totale patrimonio netto A</b>	<b>2.966.579</b>	<b>5.347.973</b>
<b>B</b>	<b>Fondi per rischi e oneri</b>		
1.	Per trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2.	Per imposte, anche differite		
3.	Strumenti finanziari derivati passivi	0	0
4.	Altri		
4.1	Per tutela ambientale	300.000	300.000
4.2	Per oneri futuri per opere di urbanizzazione		0
4.3	Per cause legali	90.000	175.291
4.4	Per sopravvenienze	380.686	223.293
	<b>Totale fondi per rischi e oneri B</b>	<b>770.686</b>	<b>698.584</b>
<b>C</b>	<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>145.016</b>	<b>133.460</b>
<b>D</b>	<b>Debiti</b>		
1.	Obbligazioni		
2.	Obbligazioni convertibili	0	0
3.	Debiti verso soci per finanziamenti		
4.	Debiti verso banche:		
4.1	Debiti verso banche (entro 12 mesi)	0	0
4.2	Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	7.991.323	7.990.352
5.	Debiti verso altri finanziatori		
6.	Acconti	85	
7.	Debiti verso fornitori		
7.1	Debiti verso fornitori (entro 12 mesi)	2.162.912	1.850.310
7.2	Debiti verso fornitori (oltre 12 mesi)	3.998.102	3.998.102
8.	Debiti rappresentati da titoli di credito		
9.	Debiti verso imprese controllate		
10.	Debiti verso imprese collegate	0	0
11.	Debiti verso controllanti	0	0
11bis.	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
12.	Debiti tributari	45.009	30.308
12.1	debiti tributari oltre 12 mesi	0	0
13.	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	27.343	30.390
14.	Altri Debiti	0	0
14.1	Altri debiti (entro 12 mesi)	198.225	478.824
14.2	Altri debiti (oltre 12 mesi)	2.020.941	2.017.143
	<b>Totale debiti D</b>	<b>16.443.940</b>	<b>16.395.429</b>
<b>E</b>	<b>Ratei e risconti</b>	<b>91.189</b>	<b>115.739</b>
	<b>Totale Passivo (A+B+C+D+E)</b>	<b>20.417.410</b>	<b>22.691.185</b>

<b>Conto Economico</b>		<b>Esercizio 2016</b>	<b>Esercizio 2015</b>
<b>A</b>	<b>Valore della produzione</b>		
	1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.300.896	2.642.586
	2. Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		
	3. Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0	0
	4. Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0
	5. Altri ricavi e proventi	167.767	372.097
	5.1 Contributi in conto esercizio		44.105
	<b>Totale Valore della produzione A</b>	<b>2.468.663</b>	<b>3.058.788</b>
<b>B</b>	<b>Costi della produzione</b>		
	6. Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	21	2.552
	7. Per servizi	1.733.810	2.173.628
	8. Per godimento di beni di terzi	181.105	276.480
	9. Per il personale:		
	a. Salari e stipendi	283.385	361.445
	b. Oneri sociali	88.679	109.472
	c. Trattamento di fine rapporto	21.193	26.616
	d. Trattamento di quiescenza e simili		
	e. Altri costi		
	<i>Totale per il personale</i>	<i>393.257</i>	<i>497.533</i>
	10. Ammortamenti e svalutazioni:		
	a. Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	150.297	151.297
	b. Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	228.443	324.688
	c. Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
	d. Svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	11.776	214.019
	<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>390.516</i>	<i>690.004</i>
	11. Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.694.008	-26.000
	12. Accantonamenti per rischi	157.393	112.335
	13. Altri accantonamenti		
	14. Oneri diversi di gestione	295.491	314.425
	<b>Totale Costi della produzione B</b>	<b>4.845.601</b>	<b>4.040.957</b>
	<b>Differenza tra valore e costi della produzione ( A-B )</b>	<b>-2.376.938</b>	<b>-982.169</b>
<b>C</b>	<b>Proventi e oneri finanziari</b>		
	15. Proventi da partecipazioni, con separata indicazione di quelli relativi a imprese controllate e collegate e di quelli relativi a controllanti e a imprese sottoposte al controllo di queste ultime		97.084
	16. Altri proventi finanziari:		
	a. da crediti iscritti nelle immobilizzazioni con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate, di quelli da controllanti e da imprese sottoposte al controllo di queste ultime		
	b. da titoli iscritti nelle immobilizzazioni non costituenti partecipazioni		
	c. da titoli iscritti nell'attivo circolante non costituenti partecipazioni	0	0
	d. proventi diversi dai precedenti con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate, di quelli da controllanti e da imprese sottoposte al controllo di queste ultime	3.081	10.236
	<i>totale proventi finanziari</i>	<i>3.081</i>	<i>10.236</i>
	17. Interessi ed altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli verso imprese controllate e collegate e verso controllanti	-7.537	-11.528
	minusvalenze su cessione titoli	0	0
	17bis. Utili e perdite su cambi	0	0
	<b>Totale proventi ed oneri finanziari C</b>	<b>-4.456</b>	<b>95.792</b>

**D Rettifiche di valori di attività e passività finanziarie**

18. Rivalutazioni di:

a. partecipazioni

b. di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni

c. di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partec.

d. di strumenti finanziari derivati

19. Svalutazioni di:

a. partecipazioni

b. di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni

c. di titoli iscritti nell'attivo circolante non costituenti partecipazioni

d. di strumenti finanziari derivati

	<b>Totale rettifiche D</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+C+D+E)</b>	<b>-2.381.394</b>	<b>-886.377</b>	
20. Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate	0	0	
<b>21. Utile (perdita) d'esercizio</b>	<b>-2.381.394</b>	<b>-886.377</b>	

Il presente bilancio è conforme alle scritture contabili

Per il Consiglio di Amministrazione  
il Presidente Roberto Ferrara



copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.
---

## RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di euro)

		bilancio 2016		bilancio 2015
<i>Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale</i>				
risultato d'esercizio	-	2.381	-	886
imposte sul reddito		-		-
interessi passivi/(interessi attivi)		4		1
(dividendi)		-		-
(plusvalenze/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività)		-	-	97
<b>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi. Dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>-</b>	<b>2.377</b>	<b>-</b>	<b>982</b>
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>				
accantonamento ai fondi		181		253
ammortamenti delle immobilizzazioni		379		476
svalutazioni per perdite durevoli di valore		1.694		-
rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetaria				
altre rettifiche per elementi non monetari				
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>		2.254		729
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>	<b>-</b>	<b>123</b>	<b>-</b>	<b>253</b>
<i>variazioni del capitale circolante netto</i>				
Decremento/(incremento) delle rimanenze		-	-	26
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti		143	-	346
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori		313	-	159
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi		115	-	257
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	-	25	-	7
altre variazioni del capitale circolante netto	-	265	-	102
<i>Totale variazioni capitale circolante netto</i>		281	-	897
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn</b>		158	-	1.150
<i>Altre rettifiche</i>				
Interessi incassati/(pagati)	-	4	-	1
(imposte sul reddito pagate)				
Dividendi incassati				
(Utilizzo dei fondi)	-	128	-	223
Totale altre rettifiche	-	132	-	224
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>		<b>26</b>	<b>-</b>	<b>1.374</b>
<b>B Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento</b>				
Immobilizzazioni materiali				
(Investimenti)		-	-	6
disinvestimenti		-		726
Immobilizzazioni immateriali				
(Investimenti)				
disinvestimenti				
Immobilizzazioni finanziarie				



## RENDICONTO FINANZIARIO

(investimenti)	-	-
disinvestimenti		
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)		
disinvestimenti		
(acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)		
cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>-</b>	<b>720</b>
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	-	1
Accensione finanziamenti		
(Rimborso finanziamenti)		
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento		
(rimborso di capitale)		
Cessione (acquisto) di azioni proprie		
(Dividendi (e acconti su dividendi) pagati)		
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>- -</b>	<b>1</b>
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A+B+C)	<b>26 -</b>	<b>655</b>
<b>Effetto cambi sulle disponibilità liquide</b>		
<b>disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>	<b>386</b>	<b>1.041</b>
di cui:		
depositi bancari e postali	386	1.041
assegni		
denaro e valori in cassa		
<b>disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>	<b>412</b>	<b>386</b>
di cui:		
depositi bancari e postali	412	386
assegni		
denaro e valori in cassa		
<b>variazione netta</b>	<b>26 -</b>	<b>655</b>

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



**P.S.T. - Riclassificazione stato patrimoniale.**

Bilancio al	31-dic-16	31-dic-15
Immobilizzazioni materiali	780	1.006
Immobilizzazioni immateriali	1.196	1.346
Immobilizzazioni finanziarie	3	3
Credit, debiti relativi attività investimento	-	-
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>1.979</b>	<b>2.355</b>
Rimanenze	16.908	18.602
Altre attività d'esercizio	1.118	1.347
Passività d'esercizio	- 8.544 -	8.520
Fondi rischi	- 771 -	699
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>8.711</b>	<b>10.730</b>
<b>Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato</b>	<b>- 145 -</b>	<b>133</b>
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>10.545</b>	<b>12.952</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>2.966</b>	<b>5.348</b>
Indebitamento finanziario netto (disponibilità) a medio lungo termine	-	-
Indebitamento finanziario netto (disponibilità) a breve termine	7.579	7.604
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>7.579</b>	<b>7.604</b>
<b>COPERTURA</b>	<b>10.545</b>	<b>12.952</b>

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



VEGA Scrl Conto Economico 2016 riclassificato		
	ESERCIZIO	ESERCIZIO
	2015	2016
<b>Ricavi</b>	<b>2.929.542</b>	<b>2.393.998</b>
Concessione servizi	2.284.667	1.962.328
Altri servizi	359.267	255.568
Vari	172.103	161.100
Commesse e Progetti	113.505	15.000
<b>Costi</b>	<b>1.338.172</b>	<b>1.181.758</b>
Costi concessione Servizi	1.285.623	1.085.783
Altri Servizi	52.549	95.975
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>1.591.370</b>	<b>1.212.238</b>
<b>Costi di gest. Manut, imposte</b>	<b>1.178.036</b>	<b>1.052.901</b>
consulenze amm. legali e tecniche	194.632	204.584
comp. Coll. sind. e ammin.	130.185	147.151
costo del lavoro	329.860	370.704
assicurazioni	40.476	21.942
IMU	143.365	83.936
Costi generali di gestione interna (cancelleria, viaggi e trasferte, fiere, mensa aziendale, materie di consumo, pubblicità e varie)	123.376	41.403
manutenzione	216.042	183.181
rettifiche anni precedenti		
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>413.334</b>	<b>159.337</b>
<b>Ammortamenti e svalutazioni di cui:</b>	<b>802.338</b>	<b>547.909</b>
ammortamento immobili	147.547	147.547
ammortamento altre immobilizzazioni	328.438	231.192
acc. ti f. di rischi, imposte, perdite su crediti e partecipate	326.353	169.169
<b>Risultato lordo operativo</b>	<b>- 389.004 -</b>	<b>- 388.572</b>
<b>Gestione finanziaria di cui:</b>	<b>103.346</b>	<b>- 1.140</b>
proventi finanziari	107.320	3.081
oneri finanziari	3.974	4.221
<b>Gestione straordinaria di cui:</b>	<b>- 600.719 -</b>	<b>- 1.991.682</b>
svalutazione rimanenze	-	- 1.694.008
proventi e oneri straordinari	- 123.850 -	- 63.048
costi per piano	- 476.869 -	- 234.627
<b>Risultato lordo prima delle imposte</b>	<b>- 886.377 -</b>	<b>- 2.381.395</b>
<b>imposte dirette Irpeg, Irap</b>		-
<b>Risultato netto</b>	<b>- 886.377 -</b>	<b>- 2.381.395</b>

**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 2016**  
**NOTA INTEGRATIVA**

**Premessa**

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 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., considerate le modifiche introdotte dal D.Lgs n. 139/2015 che ha modificato gli schemi di bilancio nonché l'informativa da riportare in Nota Integrativa 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**

In data 28 luglio 2014 il Tribunale di Venezia ha omologato la procedura di concordato preventivo in continuità, a conclusione dell'iter avviato in data 29 luglio 2013 con la presentazione del ricorso ex art. 161 sesto comma della L.F. preso atto della crisi strutturale, organizzativa e finanziaria che s'era manifestata in tutta la sua gravità nel corso del 2013 e che non appariva reversibile attraverso un'ordinaria gestione.

Sulla base delle stime che sono state effettuate 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. Il concordato proposto ai creditori risulta quindi sostanzialmente dilatorio prevedendo la società in procedura di essere in grado di soddisfare integralmente il 100% dei debiti entro quattro anni dall'omologa.

Tale soddisfazione è previsto possa avvenire attraverso la liquidazione, sino al realizzo di quanto necessario per la completa soddisfazione dei creditori e la copertura delle spese di procedura, di alcuni asset (aree ed edifici), oltre che dalla riscossione dei crediti esistenti alla data di presentazione della domanda di concordato. In esecuzione del piano di concordato nell'esercizio 2015 il Liquidatore Giudiziale ha ceduto la partecipazione detenuta in Venezia Technologie; nel decorso esercizio è stato pubblicato il primo bando, andato deserto, per la vendita degli asset immobiliari. E' stato recentemente



pubblicato un nuovo bando che concede termine fino al 30 marzo 2017 per la presentazione di offerte di acquisto irrevocabili e incondizionate.

Contemporaneamente all'avvio della procedura di concordato la società ha avviato una serie di attività rivolte al contenimento dei costi di gestione.

Il piano industriale elaborato per il concordato ha previsto un ritorno ad un sostanziale pareggio dell'EBITDA confermato dai risultati dell'esercizio corrente e dell'esercizio precedente.

Gli amministratori, confermando i presupposti e le assunzioni alla base della redazione del piano industriale e del piano concordatario 2013-2018, hanno ritenuto appropriata l'adozione del principio della continuità aziendale nella formazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016.

#### **Attività di direzione e coordinamento**

La Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Comune di Venezia, il quale è oggi proprietario del 64,72% del capitale sociale (direttamente per il 2,84% e indirettamente tramite la controllata La Immobiliare Venezia srl, Veritas spa e Venis spa per il 61,87%).

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](http://www.comune.venezia.it)

#### **Criteri di formazione e di valutazione**

I principi di formazione del bilancio dell'esercizio 2016 sono stati mantenuti rispetto al precedente esercizio.

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

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

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

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

#### **Riclassificazioni**

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

Il passivo è stato riclassificato suddividendo i debiti con scadenza entro 12 mesi da quelli con scadenza oltre 12 mesi sulla base delle previsioni del piano di concordato. In esecuzione del Piano di concordato il liquidatore giudiziale ha provveduto nel 2015 ad un primo piano di riparto a favore dei creditori assistiti da privilegio mobiliare. Il piano di dismissione dei beni e il conseguente pagamento degli altri creditori ante 29 luglio 2013 è previsto sia completato entro quattro anni dall'omologa.

A seguito dell'eliminazione delle voci relative ai proventi e oneri straordinari del conto economico, dove nel decorso esercizio erano stati collocati gli oneri direttamente legati alla procedura di



concordato preventivo (per complessivi euro 481.291), si è provveduto alla loro riclassificazione per natura (euro 476.869 tra i costi per servizi ed euro 4.422 tra gli oneri diversi di gestione).

#### **Criteria di valutazione adottati**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le **rimanenze**, costituite dalle aree e dagli immobili di proprietà della società qui riclassificati in quanto destinati alla vendita, sono stati valutati al minore tra il valore netto contabile e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato come risultanti dall'ultima perizia che il Liquidatore Giudiziale della società ha commissionato al fine di aggiornare le valutazioni per la procedura di concordato preventivo in considerazione delle avvenute variazioni di carattere catastale ed edilizio-amministrativo dei beni nonché delle variazioni dei valori immobiliari che all'attualità risultano variati in funzione dell'andamento del mercato immobiliare nel suo complesso.



I **crediti** sono iscritti al presumibile valore di realizzo, senza applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione come richiesto dall'art. 2426 punto 8 del C.C. ritenendo gli effetti sul rendiconto irrilevanti. 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, senza applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione come richiesto dall'art. 2426 punto 8 del C.C. ritenendo gli effetti sul rendiconto irrilevanti. Gli stessi 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 non sono stati riscossi contributi.

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.

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:

	31/12/2015	Incrementi	Decrementi	Riclassificazioni	31/12/2016
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>					
Concessioni, licenze, marchi, diritti	10.898				10.898
(fondo svalutazione)	(800)		400		(400)
(ammortamento accumulato)	(10.098)	(400)			(10.498)
<b>Valore netto</b>	<b>0</b>	<b>(400)</b>	<b>400</b>		<b>0</b>
Altre immobilizzazioni Immateriali	4.734.905				4.734.905
(fondo svalutazione)	0				0
(ammortamento accumulato)	(3.388.541)	(149.897)			(3.538.438)
<b>Valore netto</b>	<b>1.346.364</b>	<b>(149.897)</b>			<b>1.196.467</b>
<b>Totale Immobilizzazioni Immateriali</b>	<b>1.346.364</b>	<b>(149.897)</b>			<b>1.196.467</b>
<b>Immobilizzazioni materiali</b>					
Impianti e macchinario	2.957.785				2.957.785
(ammortamento accumulato)	(2.029.553)	(178.778)			(2.208.331)
<b>Valore netto</b>	<b>928.232</b>	<b>(178.778)</b>			<b>749.454</b>
Attrezzature	4.043.663				4.043.663
(ammortamento accumulato)	(4.025.641)	(5.054)			(4.030.695)
<b>Valore netto</b>	<b>18.022</b>	<b>(5.054)</b>			<b>12.968</b>
Altri beni	1.588.924				1.588.924
(ammortamento accumulato)	(1.528.871)	(42.514)			(1.571.385)
<b>Valore netto</b>	<b>60.053</b>	<b>(42.514)</b>			<b>17.539</b>
<b>Totale Immobilizzazioni Materiali</b>	<b>1.006.307</b>	<b>(226.346)</b>			<b>779.961</b>
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>					
Altre Imprese	36.926				36.926
(fondo svalutazione)	(36.926)				(36.926)
<b>Totale Immobilizzazioni Finanziarie</b>	<b>0</b>				<b>0</b>

**Immobilizzazioni immateriali: euro 1.196.467 ( euro 1.346.364 )**

La posta è relativa alle spese sostenute per l'insediamento di Marghera, via della Libertà 12 – Porta dell'innovazione -, ottenuto in concessione dal Comune di Venezia. Trattandosi di investimento



effettuato su beni di terzi, l'ammortamento è stato determinato in funzione della durata residua della concessione.

La posta risulta pari a residui euro 1.196.467 rispetto ad euro 1.346.364 del precedente esercizio e segnala quindi una diminuzione di euro 149.897 per effetto dell'ammortamento di competenza 2016.

**Immobilizzazioni materiali: euro 779.961 (euro 1.006.307).**

Le immobilizzazioni materiali sono così formate:

#### **Impianti e macchinario**

La voce è relativa agli impianti generici e specifici pari a complessivi euro 2.957.785 che si riducono al netto degli ammortamenti accumulati di euro 2.208.331, a residui euro 749.454.

#### **Attrezzature industriali e commerciali - altri beni**

Il valore netto contabile delle attrezzature è pari a euro 12.968 mentre il valore di mobili e macchine d'ufficio è pari a euro 17.539.

#### **Ammortamenti**

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

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

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

**Partecipazioni: euro 0 (euro 0)**

La società non detiene partecipazioni che comportano una responsabilità illimitata e risulta così costituita:

	<b>31.12.2015</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>Riclassificazioni</b>	<b>31.12.2016</b>
Verso altre imprese	36.926				36.926
(fondo svalutazione)	(36.926)				(36.926)
	-----				-----
<b>Totale</b>	<b>0</b>				<b>0</b>

#### **Partecipazioni in altre imprese**

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

Il valore complessivo di tali partecipazioni è di euro 36.926, interamente svalutato stante la natura delle partecipazioni ed in ossequio ad un criterio di prudenza.

### Riepilogo dei principali dati sulle partecipazioni

Denominazione	Sede	Cap. soc.	Patr. netto	% possesso	frazione P.N	Valore bilancio
<b>Altre Imprese:</b>						
Hydrogen Park	Marghera (Ve)	245.000	262.466	8,889%	23.330	22.916
Cons. Venezia Ricerche	Marghera (Ve)	/	(116.475)	/	/	/
Expo Venice SpA	Venezia	2.071.480	(10.973.350)	0,67%	/	13.010
Tag s.r.l.	Padova	100.000	79.904	1%	799	1.000
					<b>24.129</b>	<b>36.926</b>
(fondo svalutazione)						(36.926)
<b>Valore netto</b>						<b>0</b>

I dati relativi al P.N. delle partecipate sono stati desunti dall'ultimo bilancio approvato disponibile al 31.12.2015.

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

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

### **C D) Rimanenze: euro 16.908.049 (euro 18.602.057)**

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

Valore iniziale	18.602.057
(svalutazioni 2016)	(1.694.008)
<b>Totale</b>	<b>16.908.049</b>

Nel corso dell'esercizio decorso il Liquidatore Giudiziale della società ha commissionato un aggiornamento della perizia di valutazione delle proprietà immobiliari della società al fine di rivedere le valutazioni per la procedura di concordato preventivo in considerazione delle avvenute variazioni di carattere catastale ed edilizio-amministrativo dei beni nonché delle variazioni dei valori in funzione dell'andamento del mercato immobiliare nel suo complesso. Ad esito di tale aggiornamento pur risultando i nuovi valori stimati degli immobili complessivamente superiori a quelli contabili, per alcuni il valore contabile è risultato superiore a quello stimato per cui si è proceduto alla loro svalutazione a rettifica diretta dei valori iscritti all'attivo.

Rispetto il precedente esercizio la posta segnala quindi una variazione negativa di euro 1.694.008.

### **CII 1) Crediti verso clienti: euro 911.205 (euro 1.024.511)**

La voce in oggetto risulta composta come segue:

	31.12.2016	31.12.2015
Crediti verso clienti (entro dodici mesi)	948.750	1.016.586
Crediti verso clienti per fatture da emettere	1.080.912	1.156.225
(fondo svalutazione crediti art.71/917)	(10.582)	(13.109)
(fondo svalutazione crediti tassato)	(1.107.875)	(1.135.191)
<b>Totale</b>	<b>911.205</b>	<b>1.024.511</b>



I crediti sono stati valutati in relazione al presumibile valore di realizzo mediante iscrizione della posta rettificativa fondo svalutazione crediti di complessivi euro 1.118.457. Rispetto il precedente esercizio la posta segnala una diminuzione di euro 143.149.

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

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

Il fondo svalutazione crediti ha avuto la seguente movimentazione:

Saldo al 31/12/2015	1.148.300
Utilizzo esercizio per perdite	(41.619)
Accantonamento per anno 2016	11.776
Saldo al 31/12/2016	1.118.457

**CII 4.bis) Crediti tributari (entro ed oltre 12 mesi): euro 31.679 (euro 37.592)**

La voce in oggetto risulta così costituita:

**crediti entro 12 mesi**

	31.12.2016	31.12.2015
Crediti verso Erario per Irap	0	4.053
Crediti verso Erario per ritenute subite nell'anno	801	2.661
<b>Totale</b>	<b>801</b>	<b>6.714</b>

Rispetto al precedente esercizio la posta segnala una diminuzione di euro 5.913.

**crediti oltre 12 mesi**

	31.12.2016	31.12.2015
Crediti verso erario per Ires a rimborso (su Irap costo lavoro)	30.878	30.878
<b>Totale</b>	<b>30.878</b>	<b>30.878</b>

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 8.128 (euro 3.161).**

La posta di euro 8.128 segnala un incremento di euro 4.967 rispetto il precedente esercizio.

	31.12.2016	31.12.2015
Anticipi a fornitori	7.814	2.389
Crediti verso fornitori per n.a. da ricevere	314	400
Crediti diversi	0	372
<b>Totale</b>	<b>8.128</b>	<b>3.161</b>

**C IV) Disponibilità liquide: euro 412.376 (euro 386.442)**



Rispetto il precedente esercizio la posta segnala un incremento complessivo di euro 25.934 e risulta così costituita:

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Depositi bancari	411.921	385.867
Denaro e valori in cassa	455	575
<b>Totale</b>	<b>412.376</b>	<b>386.442</b>

**D) Ratei e risconti attivi: euro 166.734 (euro 281.940)**

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 2016, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

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

<b>Ratei attivi</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Risconti Attivi</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Per compenso liquidatore	39.000	65.000
Per compenso commissario	106.798	177.996
Per compenso attestatore	9.360	15.600
Per canone locazione	0	9.809
Per assicurazioni	8.076	10.035
Per telefonia ed internet	0	0
Per altri costi per servizi	3.500	3.500
<b>Totale</b>	<b>166.734</b>	<b>281.940</b>



**PASSIVO****A) Indicazione analitica delle voci di patrimonio netto: euro 2.966.579 (euro 5.347.973)**

Il patrimonio netto alla data del 31 dicembre 2016 risulta di euro 2.966.579 con le seguenti variazioni rispetto all'esercizio precedente:

	31/12/2015	Incrementi	Decrementi	31/12/2016
Capitale	8.357.695			8.357.695
Utili/Perdite a nuovo	(2.123.345)	(886.377)		(3.009.722)
Utile/Perdita d'esercizio	(886.377)	(2.381.394)	886.377	(2.381.394)
<b>Totale patrimonio</b>	<b>5.347.973</b>	<b>(3.267.771)</b>	<b>886.377</b>	<b>2.966.579</b>

Alla data del 31 dicembre 2016 il capitale sociale risultava di euro 8.357.695.

Il capitale sociale risulta attualmente così ripartito:

Soci	Valore in Euro	%
Comune di Venezia	237.776	2,84%
La Immobiliare Veneziana Srl	4.649.686	55,64%
VI HOLDING srl in liquidazione	1.419.300	16,99%
Veritas spa	467.085	5,59%
Città Metropolitana-Provincia di Venezia	367.541	4,40%
C.C.I.A.A.	292.563	3,50%
Intesa San Paolo	267.426	3,20%
Consorzio Venezia Ricerche in liquidazione	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 srl in liquidazione	26.456	0,32%
Consorzio Venezia Nuova	24.503	0,30%
Nuova Pansac s.p.a. in liquidazione	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 Speciality Polymers Italy	9.164	0,11%
Albany International Italia SpA	8.625	0,11%
Sirma s.p.a. in liquidazione	7.506	0,09%
Neafidi società cooperativa	6.223	0,08%
Zignago Vetro s.p.a.	8.586	0,11%
Cam Idrografica Srl	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%
TUAV	153	0,00%
Nova Marghera srl	3	0%
<b>Totale</b>	<b>8.357.695</b>	<b>100,00%</b>

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

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

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

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

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

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

In data 14 dicembre 2016 Veritas ha acquistato la quota di partecipazione detenuta da M.I.VE srl in liquidazione di nominali euro 467.085.

**Utili (Perdite) a nuovo: euro (3.009.722) ((euro 2.123.345))**

La voce "Perdite a nuovo da esercizi precedenti" ammonta ad euro (3.009.722) e risulta incrementata rispetto il precedente esercizio per il riporto a nuovo della perdita sofferta nel corso del 2015.

**Utile (Perdita) di esercizio: euro (2.381.394) (euro (886.377))**

Per effetto della svalutazione delle rimanenze immobiliari l'esercizio 2016 chiude con un risultato negativo di euro (2.381.394) rispetto alla perdita sofferta nel precedente esercizio di euro (886.377).

**Classificazione delle riserve**

Non risultano Riserve appostate in bilancio.

**B) Fondi per rischi e oneri: euro 770.686 (euro 698.584)**

La posta segnala un incremento di euro 72.102 rispetto il precedente esercizio e risulta così costituita:

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

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

**- Per cause legali: euro 90.000 (euro 175.291)**

Lo stanziamento originario di euro 175.291 è stato adeguato al minor importo di euro 90.000 ritenuto congruo a fronte dei contenziosi in corso ai quali la società è sottoposta.

**- Per sopravvenienze: euro 380.686 (euro 223.293)**

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

Rispetto al precedente esercizio la posta segnala un incremento di euro 72.102 a fronte del contenzioso IMU con il Comune di Venezia.

Complessivamente i fondi rischi segnalano pertanto un aumento complessivo di euro 72.102 e risultano della seguente consistenza:

	31.12.2016	31.12.2015
Per Tutela Ambientale	300.000	300.000
Per cause legali	90.000	175.291
Per sopravvenienze	380.686	223.293
<b>Totale</b>	<b>770.686</b>	<b>698.584</b>

**C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato: euro 145.016 (euro 133.460)**

La posta ammonta ad euro 145.016 ed ha avuto la seguente movimentazione:

Saldo al 31/12/2015	Incremento	Utilizzo	Saldo al 31/12/2016
133.460	16.994	5.438	145.016

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

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

**D 4 - 1) Debiti verso banche (oltre 12 mesi): euro 7.991.323 (euro 7.990.352)**

Rappresenta il debito della società alla data di presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato verso istituti bancari per finanziamenti a breve per un ammontare complessivo di euro 7.991.323. I debiti sono stati riclassificati tra quelli oltre 12 mesi secondo quanto previsto dal piano di concordato.

Rispetto il precedente esercizio la posta segnala un incremento di euro 971.

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

	31.12.2016	31.12.2015
Cassa di Risparmio	2.222.765	2.222.666
Banca Nazionale del Lavoro	462.882	462.882
Cassa di Risparmio c/c ipotecario	1.587.095	1.587.095
Banca Antonveneta	1.959.207	1.959.207
Banca Santo Stefano Credito Cooperativo	1.237.276	1.236.606
Veneto Banca	200.669	200.467
Finanziamento Carive chirografario	321.429	321.429
<b>Totale</b>	<b>7.991.323</b>	<b>7.990.352</b>

**D 6) Acconti: euro 85 (euro 0)**

I debiti per acconti ricevuti ammontano ad euro 85.

**D 7) Debiti verso fornitori: euro 6.161.014 (euro 5.848.412)**

Rispetto il precedente esercizio la posta segnala un incremento di euro 312.602.

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

Trattasi interamente di debiti nazionali.

	31.12.2016	31.12.2015
Debiti verso fornitori (entro 12 mesi)	2.162.912	1.850.310
Debiti verso fornitori (oltre 12 mesi)	3.998.102	3.998.102
<b>Totale</b>	<b>6.161.014</b>	<b>5.848.412</b>

**D 12) Debiti tributari: euro 45.009 (euro 30.308)**

La posta accoglie le passività per imposte certe e determinate.

Rispetto il precedente esercizio la posta segnala un incremento di euro 14.701 e risulta così dettagliata:

	31.12.2016	31.12.2015
Per Iva	29.364	9.958
Per ritenute lavoro dipendente	11.342	13.496
Per ritenute lavoro autonomo	4.223	6.785
Per imposta sostitutiva rivalutazione T.f.r.	80	69
<b>Totale</b>	<b>45.009</b>	<b>30.308</b>

**D 13) Debiti verso istituti previdenziali: euro 27.343 (euro 30.390)**

Sono relativi ai debiti verso istituti previdenziali per contributi dovuti a saldo 2016. L'importo è così dettagliato:

	31.12.2016	31.12.2015
Per contributi Inps co.co.co	1.520	2.212
Per contributo Inps	23.246	25.654
Per contributo Qu.A.S.	2.303	860
Per contributo Fondo Est	60	219
Per contributo Inail	214	463
Per contributo f.di previdenziali Tfr	0	982
<b>Totale</b>	<b>27.343</b>	<b>30.390</b>

**D 14) Altri debiti: euro 2.219.166 (euro 2.495.967)**

Gli altri debiti ammontano complessivamente ad euro 2.219.166 di cui euro 198.225 entro 12 mesi ed euro 2.020.941 oltre 12 mesi. La posta segnala una diminuzione di euro 276.801 rispetto al precedente esercizio.

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

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

	31.12.2016	31.12.2015
Debiti vs. Ministero Ambiente (entro 12 mesi)		
Debiti verso personale dipendente	30.543	60.909
Per note accreditato da emettere	13.176	2.006
Altri debiti verso partners per progetti	110.457	371.861
Altri debiti	44.049	44.049
<b>Totale entro 12 mesi</b>	<b>198.225</b>	<b>478.824</b>
Debiti vs. Ministero Ambiente (oltre 12 mesi)	1.795.654	1.795.654
Depositi cauzionali (oltre 12 mesi)	214.925	211.126
Per maggiori versamenti da soci	10.362	10.362
<b>oltre 12 mesi</b>	<b>2.020.941</b>	<b>2.017.143</b>
<b>Totale complessivo</b>	<b>2.219.166</b>	<b>2.495.967</b>

#### **E) Ratei e risconti passivi: euro 91.189 (euro 115.739)**

La voce di bilancio si compendia di ratei passivi per euro 58.041 e di risconti passivi per euro 33.148. In particolare i ratei passivi sono relativi a costi di competenza economica dell'esercizio 2016 per i quali alla data di chiusura del bilancio non si era ancora manifestata la loro espressione numeraria. Il totale dei risconti passivi aventi durata superiore a cinque anni è pari a euro 33.148. I ratei passivi sono così dettagliati:

Ratei passivi	31.12.2016	31.12.2015
Interessi legali su debiti privilegiati	58.041	54.725
<b>Totale</b>	<b>58.041</b>	<b>54.725</b>

Risconti passivi	31.12.2016	31.12.2015
Canoni locazione e servizi	33.148	61.014
<b>Totale</b>	<b>33.148</b>	<b>61.014</b>

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

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

Motivazione	Beneficiario	Emittente	Importo
Per fidejussioni a garanzia dei contributi ricevuti per bonifica	Comune di Venezia	Assicuraz Generali	33.140
Per fidejussioni 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 fidejussioni per polizze Agenzia delle Entrate - Ufficio Doganale	Agenzia Entrate	Unipol	20.000



Per fidejussione per progetto Macc	Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia	Tua Assicurazioni	113.985
<b>tale</b>			<b>3.762.258</b>
Per ipoteca su immobile Auriga	Carive		3.000.000
<b>Totale</b>			<b>6.762.258</b>

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: euro 2.300.896 (euro 2.642.586).**

La voce in oggetto raccoglie soltanto ricavi per prestazioni di servizi e segnala una diminuzione di euro 341.690 rispetto all'esercizio precedente:

	2016	2015
Ricavi per concessione di servizi	2.300.896	2.642.586
<b>Totale</b>	<b>2.300.896</b>	<b>2.642.586</b>

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

**A 5) - Altri ricavi e proventi: euro 167.767 (euro 372.097).**

La voce in oggetto segnala una diminuzione rispetto al precedente esercizio di complessivi euro 204.330 e risulta composta come segue:

	2016	2015
Utilizzo fondo rischi	85.691	100.400
Rimborso spese personale comandato	6.667	129.245
Ricavi vari	56.500	70.749
Arrotondamenti positivi	13	26
Indennizzo sinistri	10.020	28.792
Plusvalenze	280	0
Sopravvenienze attive	8.596	42.885
<b>Totale</b>	<b>167.767</b>	<b>372.097</b>

**A 5.1) - Altri ricavi e proventi - contributi ricevuti: euro zero (euro 44.105).**

Non sono maturati nell'anno contributi in conto esercizio.

	2016	2015
Contributi da enti	zero	44.105

Complessivamente il totale del Valore della produzione ammonta ad euro 2.468.663 con una diminuzione di euro 590.125 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:

	2016	2015
Per materie prime, consumo e merci	21	2.552
Per servizi	1.733.810	2.173.628
Per godimento di beni di terzi	181.105	276.480
Per il personale	393.257	497.533
Per ammortamenti e svalutazioni	390.516	690.004
Per variazione delle rimanenze	1.694.008	(26.000)
Per accantonamenti per rischi	157.393	112.335
Per oneri diversi di gestione	295.491	314.425
<b>Totale</b>	<b>4.845.601</b>	<b>4.040.957</b>

Rispetto al precedente esercizio i costi della produzione segnalano un aumento di euro 804.644 imputabile alla svalutazione delle rimanenze immobiliari.

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.

	2016	2015
Materiale di consumo	21	2.552
	---	-----
<b>Totale</b>	<b>21</b>	<b>2.552</b>

**B7) - Costi per servizi.**

La voce in oggetto risulta composta come segue:

	2016	2015
Viaggi e trasferte	3.807	4.263
Mensa aziendale	10.001	8.984
Servizi commerciali	8.400	8.400
Servizi amministrativi	33.600	11.200
Servizi amministrativi per concordato	0	8.400
Servizi adeguamento locali	0	26.000
Spese pubblicità	2.529	0
Consulenze amministrative	27.262	30.597
Emolumenti amministratori	123.070	135.680
Emolumenti sindaci	24.080	27.463
Compensi organi procedura concordato	97.198	217.404
Consulenze tecniche	100.211	70.071
Consulenze per concordato	94.434	77.803
Closing cost immobili concordato	38.960	181.662
Consulenze legali	71.054	86.596
Spese tenuta paghe	6.057	7.368
Corsi di aggiornamento	870	1.493

Manutenzioni	172.280	210.220
Assicurazioni e polizze fideiussorie	21.942	40.476
Assistenza ICT e varia	6.811	5.976
Pulizie, area verde	0	6.976
Spese supercondominio	60.000	50.626
Utenze energetiche	452.335	507.375
Utenze gas	96.851	128.755
Utenza Acquedotto	79.341	72.011
Telefonia	12.743	20.327
Altri costi per servizi	6.125	4.204
Analisi varie	4.830	0
Spese rappresentanza promozionali	1.970	3.175
Quote associative	7.067	7.244
Pulizie	96.403	113.663
Varie	10.021	19.409
Sicurezza	21.813	26.598
Internet	22.315	23.196
Noleggi fotocopie	917	9.026
Contributi previdenziali co.co.co	18.513	20.987
	-----	-----
<b>Totale</b>	<b>1.733.810</b>	<b>2.173.628</b>

I costi per servizi segnalano una riduzione di euro 439.818 rispetto il precedente esercizio.

#### **B8) - Per godimento di beni di terzi**

La posta di complessivi euro 181.105 è relativa a costi sostenuti per canoni di locazione e noleggi e segnala una diminuzione di euro 95.375 rispetto il precedente esercizio:

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Canoni di locazione	95.162	193.019
Noleggi	85.943	83.461
	-----	-----
<b>Totale</b>	<b>181.105</b>	<b>276.480</b>

#### **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:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Salari e stipendi	283.385	361.445
Oneri sociali	88.679	109.472
Trattamento di fine rapporto	21.193	26.616
	-----	-----
<b>Totale</b>	<b>393.257</b>	<b>497.533</b>

Complessivamente, la posta segnala una diminuzione di euro 104.276 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:

	2016	2015
<b>Ammortamento immobilizzazioni immateriali:</b>		
Licenze e marchi	400	400
Altri costi pluriennali	2.350	3.350
Costi pluriennali su beni di terzi	147.547	147.547
	-----	-----
	<b>150.297</b>	<b>151.297</b>
<b>Ammortamento immobilizzazioni materiali</b>		
Attrezzature	5.054	8.349
Impianti e macchinari	178.778	225.795
Altri beni	44.611	90.544
	-----	-----
<b>Totale</b>	<b>228.443</b>	<b>324.688</b>

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

L'importo di euro 11.776 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 214.019.

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

Come già riferito a commento della posta patrimoniale, nel corso dell'esercizio decorso il Liquidatore Giudiziale ha commissionato un aggiornamento della perizia di valutazione delle proprietà immobiliari della società al fine di rivedere le valutazioni per la procedura di concordato preventivo in considerazione delle avvenute variazioni di carattere catastale ed edilizio-amministrativo dei beni nonché delle variazioni dei valori in funzione dell'andamento del mercato immobiliare nel suo complesso. Ad esito di tale aggiornamento pur risultando i nuovi valori stimati degli immobili complessivamente superiori a quelli contabili, per alcuni il valore contabile è risultato superiore a quello stimato per cui si è proceduto alla loro svalutazione per euro 1.694.008.

**B12) - Accantonamenti per rischi**

La posta di euro 157.393 è relativa all'ulteriore accantonamento disposto ad integrazione del fondo rischi per il contenzioso IMU in corso con il Comune di Venezia.

**B14) - Oneri diversi di gestione**

La voce in oggetto risulta composta come segue:

	2016	2015
Imposte e tasse deducibili	143.411	149.561
Imposte e tasse indeducibili (IMU)	83.936	143.365

Libri e riviste	0	600
Postali e valori bollati	459	695
Spese varie di amministrazione	0	1.838
Costi e spese non deducibili	130	6.489
Sopravvenienze passive	59.726	6.564
Sopravvenienze passive per concordato	4.035	66
Spese cancelleria	3.790	4.637
Minusvalenze	0	592
Arrotondamenti	4	18
<b>Totale</b>	<b>295.491</b>	<b>314.425</b>

### **C) - Proventi e oneri finanziari**

Gli altri proventi finanziari ammontano ad euro 3.081 e si riferiscono ad interessi attivi bancari.

Il totale dei proventi da partecipazioni e da altri proventi finanziari segnala rispetto il precedente esercizio una diminuzione di euro 104.239.

Gli oneri finanziari complessivi euro 7.537 sono relativi quanto ad euro 3.316 ad interessi passivi su debiti privilegiati, quanto ad euro 4.105 a spese bancarie per tenuta conto e quanto ad euro 116 ad oneri bancari per concordato.

Gli oneri finanziari segnalano rispetto il precedente esercizio una diminuzione di euro 3.991.

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

### **D - Rettifiche di valori di attività finanziarie**

Non risultano poste accese a questi valori.

### **Imposte sul reddito di esercizio**

Non risultano imposte dovute a carico dell'esercizio.

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

Alla data del 31 dicembre 2016 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 2016 ad euro 1.795.655, da pagarsi in 9 rate annuali, l'ultima delle quali scadente il 30 settembre 2019. Rispetto all'esercizio precedente la posta non segnala variazioni.

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

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

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

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

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

**Dati sull'occupazione**

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

<b>Organico</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>Variazioni</b>
Dirigenti			
Quadri e impiegati	7	8	-1
<b>Totale</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>-1</b>

L'organico medio al 31 dicembre 2016 è pari a 7,5 unità (dei quali 1 in distacco presso altre società). 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 2016 per le loro funzioni risultano di euro 24.080.

Il compenso spettante agli amministratori per l'attività prestata nel corso dell'esercizio 2016 è risultato di euro 123.070.

Il compenso spettante alla società di revisione per la revisione legale dei conti annuale è di euro 12.383.

Il compenso spettante agli organi della procedura è risultato di euro 97.198.

**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.

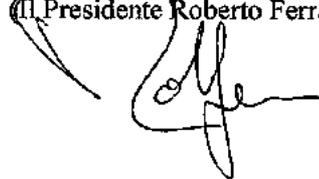
**Natura ed obiettivo economico di accordi non risultanti dallo stato patrimoniale, con indicazione del loro effetto patrimoniale, finanziario ed economico, a condizione che i rischi ed i benefici da essi derivati siano significativi e l'indicazione degli stessi sia necessaria per valutare la situazione 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), 21 marzo 2017

Per il Consiglio di Amministrazione  
(Il Presidente Roberto Ferrara)



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

**BILANCIO ESERCIZIO 2016**  
**RELAZIONE del COLLEGIO SINDACALE**  
**all'ASSEMBLEA dei SOCI ai sensi dell'art. 2429, comma 2°, c.c.**

Signori Soci di *VEGA Parco Scientifico e Tecnologico di Venezia Scarl*,  
il collegio che vi presenta la relazione al bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2016 è composto da Roberto Querci della Rovere, presidente, Stefania Bortoletti e Sandro Mazza sindaci effettivi ed è stato nominato nel corso dell'assemblea del 13.10.2015 e sino all'approvazione del bilancio che chiuderà al 31 dicembre 2017.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, che il Consiglio di amministrazione sottopone alla Vostra approvazione, è stato redatto secondo le disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile così come modificati dal D.Lgs. n. 139/2015; tale documento risulta pertanto costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla nota integrativa, dal rendiconto finanziario ed è accompagnato dalla relazione sulla gestione, che chiarisce le operazioni che, nell'esercizio trascorso, hanno interessato l'operatività della società.

Il vostro consiglio di amministrazione ha scelto di predisporre i documenti nella forma tradizionale senza ricorrere al bilancio abbreviato al fine di meglio soddisfare le esigenze di conoscenza da parte del socio pubblico Comune di Venezia, che direttamente ed indirettamente detiene complessivamente il 64,72% del capitale sociale della società, e da parte degli organi della procedura di concordato preventivo al quale è sottoposta la società.

Tale complesso di documenti è stato messo a disposizione del Collegio Sindacale nel corso del consiglio di amministrazione del 21 marzo 2017.

Il bilancio 2016, che evidenzia una perdita di € 2.381.394, si sintetizza nei seguenti importi:

**SITUAZIONE PATRIMONIALE**

<b><u>Attivo</u></b>	<b><u>31/12/2016</u></b>	<b><u>31/12/2015</u></b>
- Immobilizzazioni immateriali	1.196.467	1.346.364
- Immobilizzazioni materiali	779.961	1.006.307

- Immobilizzazioni finanziarie	2.811	2.811
- Attivo circolante	18.271.437	20.053.763
- Ratei e risconti attivi	166.734	281.940
<b>Totale attivo</b>	<b>20.417.410</b>	<b>Totale attivo 22.691.185</b>

<b>Passivo</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
- Patrimonio Netto:		
° Capitale sociale	8.357.695	8.357.695
° Riserva straordinaria	0	0
° Perdite a nuovo	-3.009.722	-2.123.345
° Risultato dell'esercizio	-2.381.394	-886.377
- Fondi per rischi ed oneri	770.686	698.584
- Fondo T.F.R.	145.016	133.460
- Debiti	16.443.940	16.395.429
- Ratei e risconti passivi	91.189	115.739
<b>Totale passivo</b>	<b>20.417.410</b>	<b>Totale passivo 22.691.185</b>

#### **CONTO ECONOMICO**

	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
- Valore della produzione	2.468.663	3.058.788
- Costi della produzione	- 4.845.601	- 4.040.957
- Proventi ed oneri finanziari	- 4.456	95.792
- Rettifiche di valore di attività finanziarie	-	-
- Imposte dell'esercizio	-	-
- <b>Risultato dell'esercizio</b>	<b>- 2.381.394</b>	<b>- 886.377</b>

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 l'attività di vigilanza è stata ispirata alle disposizioni di legge ed alle norme di comportamento del collegio sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

#### **Attività di vigilanza**

Nel corso dell'esercizio il collegio ha proceduto alla verifica del rispetto dei principi di corretta amministrazione e vigilato, per quanto di competenza, sull'osservanza della legge e dello statuto e sull'adeguatezza della struttura organizzativa della società – riscontrando l'efficacia del sistema amministrativo contabile – nonché sull'adeguatezza del controllo gestionale.

Il collegio ha partecipato alle assemblee dei soci ed alle adunanze del Consiglio di amministrazione, in relazione alle quali – sulla base delle informazioni disponibili – possiamo assicurarVi che le stesse si sono svolte nel rispetto delle norme statutarie e legislative che

ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurarVi che le azioni deliberate sono conformi alle legge ed allo statuto sociale e non manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere il patrimonio sociale attesa anche la particolare situazione della società che da un lato si trova svolgere una normale gestione in continuità e dall'altra è sottoposta alla procedura di concordato preventivo.

Abbiamo ottenuto dagli amministratori informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società nonché sul generale andamento della gestione: in base alle informazioni acquisite non abbiamo osservazioni particolari da riferire. Anche il 2016, così come il 2015 e il 2014, è stato un anno caratterizzato da avvenimenti rilevanti, relativamente ai quali rimandiamo all'apposito paragrafo in calce alla presente relazione.

Ai sensi dell'art. 2409 *septies* c.c. il Collegio ha scambiato con il soggetto incaricato della revisione legale *Ria Grant Thornton S.p.a.* informazioni per l'espletamento dei rispettivi compiti.

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

Abbiamo accertato che alla società di revisione non sono stati conferiti ulteriori incarichi oltre a quello della revisione legale.

Nel corso dell'attività di vigilanza non sono state presentate denunce ex art. 2408 c.c. così come non sono emerse omissioni, fatti censurabili, limitazioni, eccezioni o irregolarità tali da richiedere una menzione nella presente relazione.

Nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi fatti significativi tali da richiedere la menzione nella presente relazione. Le problematiche che il Consiglio di amministrazione ha dovuto affrontare nel corso dell'esercizio sono illustrate nella relazione sulla gestione e delle stesse i soci sono stati informati nel corso delle assemblee.

Il collegio ritiene interessante ai fini conoscitivi e delle eventuali necessità di intervento che la società, su esplicita richiesta da parte del socio di maggioranza, abbia predisposto

una rappresentazione contabile anche dell'esercizio 2016 che permetta la separazione dei costi e dei ricavi, tra attività in capo al Consiglio di Amministrazione, ovvero la gestione in continuità in capo agli organi societari, e l'attività in capo agli Organi della Procedura di concordato al fine di individuare le rispettive responsabilità nel raggiungimento dei risultati conseguiti ed attesi.

### **Bilancio d'esercizio**

Per quanto riguarda l'esercizio 2016, la gestione evidenzia un risultato negativo, rappresentato nel bilancio, che risponde ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo avuto conoscenza – a seguito dell'espletamento dei nostri doveri di vigilanza e dei nostri poteri di ispezione e controllo – e non abbiamo osservazioni al riguardo.

Non essendo il Collegio incaricato della revisione legale, e non avendo quindi alcun potere di controllo analitico di merito sul contenuto del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso e sulla sua conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e la sua struttura: a tale riguardo non abbiamo osservazioni da riferire.

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

Nel corso dell'esercizio non sono stati iscritti nell'attivo patrimoniale costi che richiedano il previo consenso del Collegio ai sensi dell'art. 2426, 1° comma, punti 5) e 6) c.c.

In conformità a quanto suggerito dalla Norma n. 7, delle "Norme di comportamento del collegio sindacale - Principi di comportamento del collegio sindacale di società non quotate", emanate dal CNDCEC e vigenti dal 30 settembre 2015– abbiamo verificato:

- ✓ l'osservanza, da parte degli amministratori, delle disposizioni del codice civile sul procedimento di formazione del bilancio d'esercizio;
- ✓ la conformità dello stato patrimoniale e del conto economico a quanto disposto dagli artt. 2424, 2424 *bis*, 2425 e 2425 *bis* c.c.;
- ✓ la corretta indicazione nella nota integrativa dei criteri di valutazione e la loro conformità alla legge ed ai principi contabili adottati;
- ✓ la conformità del contenuto della nota integrativa e della relazione sulla gestione a quanto disposto dagli artt. 2427, 2427 *bis* e 2428 c.c.;

- ✓ la completezza e la chiarezza informativa della nota integrativa e della relazione sulla gestione, nel rispetto dei principi di verità, correttezza e chiarezza richiesti dalla legge.

La società di revisione ha rilasciato in data odierna la propria relazione ai sensi dell'art. 14 del D.lgs 39/2010, in cui attesta che il bilancio d'esercizio al 31.12.2016 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico di *VEGA Parco Scientifico e Tecnologico di Venezia Scarl* e che la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio.

### **Fatti di rilievo e continuità aziendale**

Il collegio sindacale vi ricorda che la società – preso atto nel corso del 2013 della profonda crisi strutturale e finanziaria in cui versava, anche alla luce della mancata sottoscrizione dell'aumento di capitale – ha richiesto l'ammissione al concordato preventivo in "continuità" aziendale ai sensi del 6° comma dell'art. 161 L.F.; dopo una serie di integrazioni, il Tribunale di Venezia ha ammesso la società alla procedura con decreto del 27 marzo 2014 ed ha omologato il concordato il successivo 10 luglio 2014 (con decreto pubblicato il 28 luglio 2014).

Dalla proposta della domanda di concordato preventivo il collegio sindacale precedente ha vigilato in conformità a quanto suggerito dalla norma di comportamento n° 11.5, emanata dal CNDCEC il 15 dicembre 2010 e naturalmente anche il presente collegio dalla data della sua nomina.

Nella relazione al bilancio chiuso al 31/12/2015 scrivevamo:

*Rispetto al piano concordatario, il bilancio 2015 presenta due scostamenti, uno positivo e l'altro negativo:*

- *lo scostamento positivo è rappresentato dall'Ebitda: dal bilancio emerge un dato positivo (+ 297 mila), mentre a piano era previsto un Ebitda positivo (+ 9 mila);*
- *lo scostamento negativo è rappresentato dal risultato d'esercizio: dal bilancio emerge una perdita (- 886 mila), mentre a piano era previsto un utile (+ 3.527 mila). Ma questo scostamento è oggettivamente imputabile ad una serie di fattori, tra i quali: (i) il ritardo dell'ammissione alla procedura di concordato ha comportato la mancata vendita di alcuni immobilizzazioni e, conseguentemente, il mancato conseguimento delle plusvalenze (previste in 3.830 mila); (ii) l'ammortamento delle immobilizzazioni (476*

*mila, contro i 207 mila previsti a piano); (iii) il maggior accantonamento a fondo svalutazione crediti (214 mila, contro i 94 mila previsti a piano).*

*Come previsto dal piano concordatario Vega è ritornata ad un Ebitda positivo già a far data dal 2015 ed il risultato è di dimensioni rilevanti cioè 301 mila rispetto a 9 mila previsti dal piano.*

Il bilancio chiuso al 31/12/2016 evidenzia un margine operativo lordo positivo di euro 159.337 contro i 413.334 dell'esercizio precedente.

Ad oggi il collegio prende atto purtroppo che sono andati deserti i due esperimenti d'asta per la vendita degli immobili come previsto nel piano concordatario il secondo dei quali è scaduto alla fine di marzo del corrente esercizio.

Vi ricordiamo ancora che il piano industriale e, conseguentemente, il piano concordatario erano basati sul presupposto della continuità aziendale e che il piano concordatario è stato:

- approvato da Voi soci
- ritenuto fondato e ragionevole dall'attestatore
- ammesso dal Tribunale di Venezia
- approvato dai creditori
- omologato dal Tribunale di Venezia.

Anche il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è stato redatto sulla base del principio della continuità aziendale.

Ancora un ultimo fatto merita di essere ricordato si tratta delle comunicazioni di recesso che, tra il luglio 2014 ed il gennaio 2015, sono pervenute dai soci VI Holding S.r.l. (titolare di una quota di partecipazione di nominali € 1.419.300), Camera di Commercio di Venezia (titolare di una quota di nominali € 292.563) e Provincia di Venezia (titolare di una quota di nominali € 367.541).

Tutte queste comunicazioni sono state ritenute dalla società, come da parere dei propri consulenti legali, prive di effetti, in quanto (i) quella di VI Holding S.r.l. carente dei necessari presupposti e conseguentemente inefficace e (ii) quelle della Camera di Commercio di Venezia e della Provincia di Venezia in quanto la loro partecipazione in Vega non rientrerebbe tra quelle vietate previste dalla legge 244/2007.

\*\*\*\*\*

Ciò premesso e considerato, preso atto della relazione rilasciata dalla società di revisione, il collegio esprime parere favorevole all'approvazione del bilancio così come predisposto dagli amministratori

Il collegio prende atto ancora che il consiglio di amministrazione intende convocare l'assemblea straordinaria della società per i provvedimenti di cui all'art. 2482 *bis*, comma 1°, c.c. a causa della perdita maturata negli anni scorsi e non recuperata nel corrente esercizio.

Venezia Maghera, 11.04.2017

**IL COLLEGIO SINDACALE**

Roberto Querci della Rovere

Stefania Bortoletti

Sandro Mazza

**Relazione della società di revisione indipendente  
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39**

Ria Grant Thornton S.p.A.  
Galleria Europa, 4  
35137 Padova  
Italy

T 0039 049 8756227  
F 0039 049 863927  
E [info.padova@ria.it](mailto:info.padova@ria.it)  
W [www.ria-grantthornton.it](http://www.ria-grantthornton.it)

*Ai Soci di*  
*VEGA – Parco Scientifico Tecnologico di Venezia*  
*Società consortile a r.l. in concordato preventivo*

### Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio di VEGA – Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Società consortile a r.l. in concordato preventivo, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2016, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

#### *Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio*

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

#### *Responsabilità della società di revisione*

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni di rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### *Giudizio*

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di VEGA – Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Società consortile a r.l. in concordato preventivo al 31 dicembre 2016, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Società di revisione ed organizzazione contabile  
Sede Legale: Corso Vercelli, 40 - 20145 Milano - Iscrizione al registro delle imprese di Milano Codice Fiscale e P.IVA n. 02342440369 - R.E.A. 1986420  
Registro dei revisori legali n. 137902, già iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione tenuto dalla CONSOB al n. 49  
Capitale Sociale: € 1.532.610,00 interamente versato  
Uffici: Ancona - Bari - Bologna - Firenze - Genova - Milano - Napoli - Padova - Palermo - Perugia - Pescara - Pordenone - Rimini - Roma - Torino - Trento - Verona

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



*Richiamo d'informativa*

- a) Come evidenziato nella relazione sulla gestione e nella nota integrativa, in data 28 luglio 2014 il Tribunale di Venezia ha omologato la procedura di concordato preventivo in continuità a conclusione dell'iter avviato in data 29 luglio 2013. Il piano concordatario proposto ai creditori, prevede di soddisfare il 100% dei debiti entro quattro anni dall'omologa. Tale soddisfazione è previsto possa avvenire attraverso la liquidazione, sino al realizzo di quanto necessario per la completa soddisfazione dei creditori e la copertura delle spese di procedura, di alcuni asset (aree ed edifici), oltre che dalla riscossione dei crediti esistenti alla data di presentazione della domanda di concordato. In esecuzione del piano di concordato, nell'esercizio 2015 il Liquidatore Giudiziale ha ceduto la partecipazione detenuta in Venezia Tecnologie, mentre nell'esercizio 2016 è stato pubblicato il primo bando, andato deserto, per la vendita degli asset immobiliari. Contemporaneamente all'avvio della procedura di concordato, la società ha avviato una serie di attività rivolte al contenimento dei costi di gestione. Gli amministratori, confermando i presupposti e le assunzioni alla base della redazione del piano industriale a supporto del piano concordatario 2013-2018, hanno ritenuto appropriato l'adozione del principio della continuità aziendale nella formazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016.

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

- b) Per effetto della perdita conseguita nell'esercizio 2015 il capitale sociale risultava diminuito di oltre un terzo. Anche il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016 si è chiuso con una perdita, che ha ridotto ulteriormente il capitale sociale. A fronte di tale situazione, gli Amministratori hanno convocato l'Assemblea dei soci per l'approvazione del bilancio e per la riduzione del capitale sociale, secondo quanto previsto dall'articolo 2482-bis del codice civile.

**Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

*Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio*

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori del VEGA – Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Società consortile a r.l. in concordato preventivo, con il bilancio d'esercizio del VEGA – Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Società consortile a r.l. in concordato preventivo al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio del VEGA – Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Società consortile a r.l. in concordato preventivo al 31 dicembre 2016.

Padova, 11 aprile 2017

Ria Grant Thornton S.p.A.

  
Marco Bassi  
Socio

TRIBUNALE di VENEZIA  
CONCORDATO PREVENTIVO OMOLOGATO  
VEGA - PARCO SCIENTIFICO TECNOLOGICO di VENEZIA s.c. a r.l. (n. 55/2013)  
ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELEGATO  
DOTT.SSA GABRIELLA ZANON

### **V<sup>a</sup> RELAZIONE PERIODICA**

In adempimento a quanto disposto nel decreto che omologò il concordato chiesto da VEGA - Parco Scientifico Tecnologico di Venezia, società consortile a responsabilità limitata (in seguito anche solo VEGA PST), si deposita agli atti la presente nota informativa.

#### **1. Comitato dei creditori**

Si ricorda che il Comitato dei creditori è così composto:

- Avv. Andrea Bortoluzzi - *Presidente*
- Sinergie S.p.A.
- Banca Santo Stefano s.c. a r.l.

1

---

#### **2. Breve riepilogo della procedura**

Con ricorso depositato il 29 luglio 2013, ai sensi del sesto comma dell'art. 161 L.F. la Società chiese il termine per poter depositare la domanda di concordato preventivo. Il Tribunale, con decreto depositato il successivo 5 Agosto 2013, concesse il termine di 120 giorni, disponendo, ai sensi dell'art. 160, comma 10, L.F., alcuni obblighi informativi a carico della Società; obblighi che furono regolarmente adempiuti tramite il deposito di relazioni periodiche che furono trasmesse anche al Commissario già nominato anche in questa fase.

Successivamente, con istanza depositata il 15 novembre 2013, la Società chiese la proroga del suddetto termine, proroga che fu concessa con decreto depositato il 25 novembre successivo.

Quindi, con ricorso depositato il 24 gennaio 2014, VEGA PST chiese l'ammissione alla procedura di concordato preventivo con continuità aziendale ex art. 186bis L.F., sulla base del piano allegato a tale ricorso.

Con decreto depositato il 14 febbraio 2014, il Tribunale rilevò una serie di criticità e di incongruenze, disponendo l'audizione della debitrice per l'udienza del 20 febbraio 2014. All'esito di tale udienza, il Tribunale assegnò a VEGA PST il termine di quindici giorni di cui all'art. 162 L.F. per apportare integrazioni al piano e produrre nuovi documenti.

VEGA PST, in adesione ai rilievi del Tribunale integrò il piano e la proposta di concordato, previa deliberazione, da parte del Consiglio di amministrazione e nuovo passaggio assembleare. All'esito di queste modifiche, il Tribunale, con decreto pronunciato il 27 Marzo 2014 (depositato il successivo 2 Aprile 2014), ammise alla procedura la Società debitrice.

L'adunanza dei creditori ex art. 174 L.F. si tenne regolarmente il giorno 13 maggio 2014; successivamente, constatate le adesioni pervenute dopo l'adunanza, si diede atto dell'avvenuto raggiungimento delle maggioranze prescritte dall'art. 177 L.F. In particolare, non pervennero comunicazioni di dissenso, con la conseguenza che l'esito della votazione, per effetto delle modalità allora stabilite dall'art. 178 L.F., fu di integrale (100%) adesione alla proposta.

Quindi, il Tribunale con decreto del 13-19 giugno 2014 fissò al 10 luglio 2014, l'udienza per il giudizio di omologazione che si chiuse con il decreto di omologa depositato il giorno 28 luglio 2014.

### **3. Vicende societarie**

Nulla da segnalare se non che con l'approvazione del bilancio 2016 terminerà anche il mandato dell'attuale consiglio di amministrazione.

### **4. Andamento della gestione**

#### ***4.1. Le attività di concessione spazi e servizi***

All'esito della relazione dell'Amministratore delegato, si riferisce che nel corso dell'anno 2016 "sono pervenute al VEGA complessivamente n. 52 richieste di insediamento/ampliamenti presso gli edifici gestiti dalla società per un totale di circa 9.545 mq di superficie commerciale, con un potenziale incremento ipotetico di ricavi/anno pari a € 1.106.618,00 di cui n. 18 richieste sono state perfezionate in nuovi contratti di concessione servizi pari al 34,61% del totale per circa 3.169 mq di superficie commerciale e un incremento dei ricavi, nel corso dell'anno, pari a circa euro 197.290" e che "la percentuale degli spazi affittati nell'anno 2016 si

attesta attorno all' 85,09% della superficie commerciale (incluso gli spazi occupati da VEGA e non affittabili quali le sale riunioni e i vani tecnici)".

La società ha in corso di definizione con l'Università di Ca' Foscari l'estensione del contratto di concessione spazi e servizi anche agli altri piani dell'edificio Porta dell'Innovazione (in concessione dal Comune) sul presupposto che il canone tenga conto anche dei costi di adeguamento degli immobili che VEGA PST non è in grado di sostenere.

#### **4.2. Gestione ICT**

Con riguardo al settore ICT sono state poste in essere ulteriori azioni di contenimento costi, che risultano ridotti rispetto alla situazione previsionale e che hanno controbilanciato la lieve riduzione dei ricavi, come si vedrà *infra*.

#### **4.3. Gestione incubatore**

L'incubatore di VEGA ha mantenuto anche per l'anno 2016 la certificazione ai sensi del Decreto Crescita 2.0 rif. art. 25 L. 221/2012, grazie alla presenza di n. 13 startup innovative su un totale complessivo di n. 18 startup incubate.

Nell'incubatore di VEGA si sono insediate nel corso del 2016 n. 2 nuove start-up innovative mentre è previsto che n. 5 nuove startup si insedieranno nel corso del 2017, aggiudicatari dei bandi FESR per startup di nuova costituzione assegnati con il supporto di Vega e degli atenei veneziani a dicembre 2016.

#### **4.4. Dismissione dei beni**

Con riferimento alla dismissione dei beni, che rappresenta l'attività centrale per l'esecuzione della proposta concordataria, si deve registrare l'assenza di offerenti alla ulteriore procedura competitiva da ultimo avviata dal Liquidatore giudiziale (**doc. sub A**).

Questo fatto ha indotto il consiglio di amministrazione a rilevare una svalutazione delle Rimanenze nel bilancio 2016 che sarà portato all'assemblea per l'approvazione. Il fatto che il mercato non ha manifestato interesse per i beni sociali di cui al "primo gruppo" ai valori indicati fa ritenere che debbano essere valutate sia l'estensione delle procedure di vendita al "secondo gruppo" di beni e sia più in generale altre modalità di alienazione.

Per ogni approfondimento si rinvia alla allegata relazione del Liquidatore Giudiziale (**doc. sub B**).

## **5. Contenziosi**

Riguardo al debitore Veneto Nanotech S.c.ar.l., con riguardo al quale si è già ampiamente relazionato in precedenza, mette solo conto segnalare che il Tribunale di Padova, con decreto del 17 novembre 2016 depositato in cancelleria fallimentare in data 21 novembre 2016, ha omologato il concordato preventivo della società rendendo in tal modo stabile la transazione intervenuta con VEGA PST. A seguito del rilascio degli uffici/laboratori per complessivi mq 2.215,02 dislocati negli edifici Auriga e Torre Hammon occupati da Veneto Nanotech, a partire dal 1 agosto 2016 VEGA PST ha stipulato un contratto di concessione spazi e servizi con gli Atenei Veneti, per la sola parte adibita a laboratori.

Nel corso dell'esercizio 2016, su istanza dell'Assemblea dei soci, la società ha incaricato un professionista esterno per la valutazione in ordine all'eventuale avvio di un'azione di responsabilità a carico dei precedenti amministratori e direttore generale.

4

---

## **6. La situazione al 31 dicembre 2016 e il raffronto con il Piano concordatario**

Al fine di verificare l'andamento della gestione, in particolare di quella ordinaria, lo scrivente ha chiesto alla Società di fornire un aggiornamento al 31 dicembre 2016, pur nella consapevolezza che i dati definitivi saranno quelli del bilancio approvato dall'assemblea dei soci di VEGA PST.

La situazione fornita dalla Società è stata, quindi, rielaborata (e di seguito esposta) in comparazione con le previsioni del Piano concordatario (in rosso gli scostamenti più significativi).

CONTO ECONOMICO	E2016	PIANO 2016	DELTA
Ricavi da canone	1.962	2.085	(123)
Ricavi da altri servizi	256	322	(66)
Ricavi vari	161	-	161
Ricavi da progetti e contributi	15	-	15
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>2.394</b>	<b>2.407</b>	<b>(13)</b>
Costi per servizi	(1.086)	(1.248)	162
Altri servizi locativi	(96)	(128)	32
<b>Utilities e servizi locativi</b>	<b>(1.182)</b>	<b>(1.376)</b>	<b>194</b>
Consulenze legali	(205)	(101)	(104)
Emolumenti amministratori e sindaci	(147)	(153)	6
Costi per il personale (incl. acc. TFR)	(371)	(238)	(133)
Assicurazioni	(22)	(39)	17
Imposte	(84)	(200)	116
Costi generali	(41)	(72)	31
Spese di manutenzione	(183)	(108)	(75)
<b>Costi di gestione</b>	<b>(1.053)</b>	<b>(911)</b>	<b>(142)</b>
<b>EBITDA</b>	<b>159</b>	<b>120</b>	<b>39</b>
Ammortamenti compendio immobiliare	(148)	(207)	59
Altri ammortamenti	(231)	-	(231)
Accantonamento f.do rischi e perdite su crec	(169)	(96)	(73)
<b>EBIT</b>	<b>(389)</b>	<b>(183)</b>	<b>(206)</b>
Proventi finanziari	3	-	3
Oneri finanziari	(8)	-	(8)
<b>Oneri e proventi finanziari</b>	<b>(5)</b>	<b>-</b>	<b>(5)</b>
Proventi straordinari	-	267	(267)
Svalutazione delle Rimanenze	(1.694)	-	(1.694)
Sopravvenienze passive	(64)	-	(64)
Closing costs	(39)	-	(39)
Spese di procedura	(97)	-	(97)
Oneri professionali concordato	(94)	-	(94)
<b>Oneri e proventi straordinari</b>	<b>(1.988)</b>	<b>267</b>	<b>(2.255)</b>
<b>EBT</b>	<b>(2.382)</b>	<b>84</b>	<b>(2.466)</b>
Imposte	-	(14)	14
<b>Risultato netto</b>	<b>(2.382)</b>	<b>70</b>	<b>(2.452)</b>

Mette conto segnalare che, per alcune voci di costo, la riclassificazione potrebbe necessitare di aggiustamenti. In particolare, all'esito della dialettica in corso tra Liquidatore giudiziale e Consiglio di amministrazione sull'attribuzione di alcuni costi alla gestione "ordinaria" rispetto a quella "straordinaria", lo scrivente osserva che l'unico dato sul quale i creditori dovranno riferirsi ed esprimersi sarà il rendiconto finale del Liquidatore giudiziale.

Di seguito si offre un breve commento degli scostamenti più significativi rispetto al Piano concordatario; si evidenzia:

- a. con riferimento alle *gestione ordinaria*
  - una contrazione dei ricavi da canone;
  - costo del lavoro ancora superiore alle previsioni del Piano;
  - maggiori ammortamenti per impianti ed attrezzature che non erano stati preventivati in sede di redazione di Piano di Concordato;
  - maggiori accantonamenti per perdite su crediti;
- b. con riferimento alle *gestione straordinaria/concordataria*
  - il mancato realizzo delle plusvalenze derivanti dalle vendite degli *asset* ipotizzate e ad oggi non realizzate. Il Consiglio di amministrazione ha ritenuto di prendere atto dell'esito dei tentativi di

vendita, svalutando le Rimanenze. Si tratta, come già evidenziato, della questione più rilevante;

- che i costi straordinari per Piano di Concordato sono complessivamente inferiori alle previsioni (si veda in proposito anche la relazione del Liquidatore Giudiziale);
- che la Società ha rilevato i *Compensi professionali per la presentazione della domanda di concordato* e le *Spese di procedura* (i.e. i compensi degli organi della procedura) secondo un criterio di competenza legato alla durata prevista della procedura. Si segnala, peraltro, che con riguardo alle *Spese di procedura*, allo stato, non è stato corrisposto alcunché.

L'EBITDA atteso per il 2016 è in linea con le previsioni, ma il dato va letto tenendo conto dell'accantonamento al Fondo perdite crediti (infatti l'EBT è pari a circa - 389.000).

Il risultato netto d'esercizio è, invece, nettamente peggiore rispetto alle previsioni del Piano concordatario. La differenza negativa è, invero, motivata:

- dal ritardo (anche dovuto alla tempistica con la quale è stato omologato il ricorso, circa 6 mesi di differimento rispetto alle previsioni del piano) delle vendite (con eccezione della vendita della partecipazione<sup>1</sup>), che, in ipotesi, avrebbero dovuto generare già significative plusvalenze;
- dall'incidenza degli ammortamenti (che nel Piano erano stati diversamente considerati);
- dall'incidenza della richiamata svalutazione delle *Rimanenze*;
- dall'incidenza delle inattese perdite su crediti.

Con riferimento al costo per IMU si ricorda che la società ha depositato nel corso del 2014 presso gli uffici del Comune l'istanza d'interpello per ottenere la riduzione degli imponibili tassabili ai fini IMU in presenza di partecipazioni pubbliche al capitale della società proprietaria. A seguito del rigetto dell'interpello da parte della direzione competente del Comune, VEGA PST ha depositato Istanza di trattazione presso la Commissione Tributaria Provinciale che si è riunita in data 5 febbraio 2016 respingendo il ricorso, disponendo la compensazione delle spese

---

<sup>1</sup> In data 15 maggio 2015 è stata perfezionata la vendita della partecipazione in Venezia tecnologie S.p.A. a favore di Tecnomare S.p.A. (gruppo Eni) per l'importo assunto come base d'asta, pari a Euro 726.500,00.

di giudizio (la Commissione ha comunque ritenuto che debba essere respinta l'eccezione di inammissibilità del ricorso introduttivo sollevato dal Comune). La suddetta sentenza è stata impugnata con appello notificato a controparte in data 21 ottobre 2016 e rituale costituzione dinanzi alla Commissione Tributaria del Veneto in data 27 ottobre 2016.

Mentre il risultato della *gestione straordinaria* (compresi i relativi costi straordinari, sin qui inferiori al previsto) va letto in comparazione pluriennale – dall'avvio della procedura – rispetto a quanto previsto complessivamente nel Piano, il risultato della *gestione ordinaria* (dopo gli ammortamenti e gli accantonamenti) risulta peggiore delle attese. Concorrono a questo esito anche costi neutri dal punto di vista finanziario.

Sotto questo profilo, si segnala che l'Amministratore delegato ha comunicato allo scrivente che il *cash flow* generato dalla società nel corso dell'anno 2016 è stato pari a euro 26.000, con una giacenza complessiva al 31 dicembre 2016 di euro 412.000 a fronte di un saldo cassa al 31 dicembre 2015 di euro 386.000.

## **7. Il personale dipendente**

A dicembre 2016 il personale dipendente risulta composto da 7 unità (erano 8 al 31 dicembre 2015), con le mansioni specificate sotto:

- 1 (Impiegato) dedicati alla attività di amministrazione e controllo;
- 3 (Impiegati) dedicati all'attività immobiliare;
- 2 (Quadri) dedicati alle attività di ricerca ed innovazione di cui:
  - o un dipendente risulta "in service" a tempo pieno presso Veritas S.p.A., società partecipata dal Comune di Venezia, per il 2016 e con previsione anche per tutto il 2017 con copertura del costo lordo aziendale;
  - o un dipendente, per il quale è già stato attivato il distacco a tempo parziale (tuttora in essere) a partire da settembre 2016 presso Venis S.p.A., che svolge anche la funzione di responsabile della trasparenza ai sensi del D. Lgs. 33/2013 e per il quale è previsto il distacco a tempo pieno a partire da aprile 2017 copertura integrale del costo lordo aziendale;
- 1 (Impiegato) dedicato alle attività ICT.

Come già riferito in precedenza, queste scelte ancora non appaiono complessivamente coerenti con quanto prospettato nel Piano di concordato.

L'Amministratore delegato ha fatto sapere allo scrivente che "tenuto conto delle riduzioni di personale intervenute e dei distacchi attivati, ... i costi previsionali relativi all'anno 2017 (includendo anche i costi del service amministrativo della società affidato a Veritas) risultano allineati con i valori previsti dal piano nel 2015, anno di riferimento data la immutata situazione della gestione immobiliare (non sono state effettuate dismissioni di immobili della società nel corso dei due anni passati)".

### **8. Piani di riparto**

Si ricorda che, in esecuzione del Piano di Riparto depositato nel corso del mese di luglio 2015, sono stati pagati i creditori privilegiati che risultavano tali alla data di presentazione della domanda di concordato, salvo le posizioni relative a privilegi speciali su beni non ancora venduti e quelle per le quali è parso opportuno un accantonamento delle somme spettanti all'esito della possibile situazione contenziosa.

Ulteriori riparti saranno possibili solo all'esito positivo delle operazioni di dismissione dei beni immobili.

8

---

#### **Allegati:**

- A. Esito dell'ultima procedura di vendita;
- B. Relazione del Liquidatore Giudiziale e allegato rendiconto.

Con osservanza.

Mestre, 25 aprile 2017



-IL COMMISSARIO GIUDIZIALE-  
Piero de Bei