

**PARCO SCIENTIFICO TECNOLOGICO DI VENEZIA S.C.A.R.L****Bilancio di esercizio al 31/12/2018**

<b>Dati Anagrafici</b>	
<b>Sede in</b>	VENEZIA
<b>Codice Fiscale</b>	02718360270
<b>Numero Rea</b>	VENEZIA235756
<b>P.I.</b>	02718360270
<b>Capitale Sociale Euro</b>	2.966.579,00 i.v.
<b>Forma Giuridica</b>	SOCIETA' CONSORTILE A RESPONSABILITA' LIMITATA
<b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>	
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con Socio Unico</b>	no
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	si
<b>Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento</b>	COMUNE DI VENEZIA
<b>Appartenenza a un gruppo</b>	no
<b>Denominazione della società capogruppo</b>	
<b>Paese della capogruppo</b>	
<b>Numero di iscrizione all'albo delle cooperative</b>	

Gli importi presenti sono espressi in Euro

## Bilancio al 31/12/2018

## STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2018	31/12/2017
<b>A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) Altre	1.116.404	1.065.805
Totale immobilizzazioni immateriali	1.116.404	1.065.805
II - Immobilizzazioni materiali		
2) Impianti e macchinario	473.988	583.299
3) Attrezzature industriali e commerciali	5.802	8.685
4) Altri beni	5.544	9.571
Totale immobilizzazioni materiali	485.334	601.555
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) Partecipazioni in		
2) Crediti		
d-bis) Verso altri		
Esigibili oltre l'esercizio successivo	2.811	2.811
Totale crediti verso altri	2.811	2.811
Totale Crediti	2.811	2.811
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	2.811	2.811
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>1.604.549</b>	<b>1.670.171</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
I) Rimanenze		
4) Prodotti finiti e merci	16.836.194	16.908.049
Totale rimanenze	16.836.194	16.908.049
II) Crediti		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	897.494	989.921
Totale crediti verso clienti	897.494	989.921
5-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.321	773
Esigibili oltre l'esercizio successivo	30.878	30.878
Totale crediti tributari	32.199	31.651
5-quater) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	53.366	32.839
Totale crediti verso altri	53.366	32.839
Totale crediti	983.059	1.054.411
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	306.896	407.258
3) Danaro e valori in cassa	1.708	6.301
Totale disponibilità liquide	308.604	413.559

<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>18.127.857</b>	<b>18.376.019</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>	<b>9.865</b>	<b>53.735</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>19.742.271</b>	<b>20.099.925</b>

**STATO PATRIMONIALE**

<b>PASSIVO</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
I - Capitale	2.966.579	2.966.579
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	0	0
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	-2	-3
Totale altre riserve	-2	-3
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-817.215	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-732.433	-817.215
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>1.416.929</b>	<b>2.149.361</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>		
4) Altri	1.102.133	930.682
<b>Totale fondi per rischi e oneri (B)</b>	<b>1.102.133</b>	<b>930.682</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>		
	<b>104.297</b>	<b>162.817</b>
<b>D) DEBITI</b>		
4) Debiti verso banche		
Esigibili oltre l'esercizio successivo	7.993.374	7.991.829
Totale debiti verso banche (4)	7.993.374	7.991.829
6) Acconti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.320	2.374
Totale acconti (6)	1.320	2.374
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.603.671	2.436.349
Esigibili oltre l'esercizio successivo	3.998.102	3.998.102
Totale debiti verso fornitori (7)	6.601.773	6.434.451
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	167.937	97.963
Totale debiti tributari (12)	167.937	97.963
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	17.604	27.971
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	17.604	27.971
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	191.278	178.079
Esigibili oltre l'esercizio successivo	2.059.093	2.038.379
Totale altri debiti (14)	2.250.371	2.216.458
<b>Totale debiti (D)</b>	<b>17.032.379</b>	<b>16.771.046</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>	<b>86.533</b>	<b>86.019</b>

<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>19.742.271</b>	<b>20.099.925</b>
-----------------------	-------------------	-------------------

**CONTO ECONOMICO**

	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE:</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.917.538	2.036.103
5) Altri ricavi e proventi		
Altri	77.091	120.294
Totale altri ricavi e proventi	77.091	120.294
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>1.994.629</b>	<b>2.156.397</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE:</b>		
7) Per servizi	1.516.341	1.687.462
8) Per godimento di beni di terzi	92.013	84.474
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	196.057	271.291
b) Oneri sociali	56.843	79.744
c) Trattamento di fine rapporto	16.097	21.164
Totale costi per il personale	268.997	372.199
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	157.281	146.940
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	116.631	179.127
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	66.155	53.119
Totale ammortamenti e svalutazioni	340.067	379.186
11) Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	71.855	0
12) Accantonamenti per rischi	171.451	159.996
14) Oneri diversi di gestione	259.010	287.073
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>2.719.734</b>	<b>2.970.390</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>	<b>-725.105</b>	<b>-813.993</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:</b>		
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	2.280	2.003
Totale proventi diversi dai precedenti	2.280	2.003
Totale altri proventi finanziari	2.280	2.003
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	9.608	5.216
Totale interessi e altri oneri finanziari	9.608	5.216
17-bis) Utili e perdite su cambi	0	-9
<b>Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)</b>	<b>-7.328</b>	<b>-3.222</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:</b>		
<b>Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)</b>	<b>-732.433</b>	<b>-817.215</b>
<b>21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>-732.433</b>	<b>-817.215</b>

<b>RENDICONTO FINANZIARIO (FLUSSO REDDITUALE CON METODO INDIRETTO)</b>		
	<b>Esercizio Corrente</b>	<b>Esercizio Precedente</b>
<b>A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	(732.433)	(817.215)
Imposte sul reddito	0	0
Interessi passivi/(attivi)	7.328	3.213
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(725.105)	(814.002)
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	171.451	159.996
Ammortamenti delle immobilizzazioni	273.912	326.067
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	66.155	53.119
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	511.518	539.182
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(213.587)	(274.820)
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	71.855	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	26.272	(131.835)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	167.322	273.437
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	43.870	112.999
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	514	(5.170)
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	71.391	28.480
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	381.224	277.911
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	167.637	3.091
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	(7.328)	(3.213)
(Imposte sul reddito pagate)	0	0
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(58.520)	17.801
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
<i>Totale altre rettifiche</i>	(65.848)	14.588

Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	101.789	17.679
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	(410)	(721)
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	(207.880)	(16.278)
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	(208.290)	(16.999)
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Accensione finanziamenti	1.545	506
(Rimborso finanziamenti)	0	0
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento	1	0
(Rimborso di capitale)	0	(3)
Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.546	503
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(104.955)	1.183
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		
Depositi bancari e postali	407.258	411.921
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	6.301	455
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	413.559	412.376
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	306.896	407.258
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	1.708	6.301
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	308.604	413.559
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

## Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2018

### Premessa

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

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

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

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

### Continuità aziendale

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

Sulla base delle stime che sono state effettuate per il piano di concordato, il valore dell'attivo, pur con l'adozione di criteri altamente prudenziali, è risultato ben superiore al passivo, anche comprendendo in quest'ultimo gli ingenti fondi stanziati a copertura delle spese di procedura, di quelle necessarie per addivenire alla vendita di alcuni immobili e a copertura di ogni possibile sopravvenienza. Il concordato proposto ai creditori risulta quindi sostanzialmente dilatorio prevedendo la società in procedura di essere in grado di soddisfare integralmente il 100% dei debiti entro quattro anni dall'omologa, termine che non è stato rispettato causa le tempistiche occorse per la regolarizzazione urbanistica dei beni al fine di rendere i medesimi maggiormente appetibili ai possibili acquirenti. L'organo amministrativo della società, successivamente alla chiusura dell'esercizio, ha aggiornato il piano economico finanziario triennale, dal quale emerge che la continuità aziendale è sostanzialmente garantita e sostenuta da un piano di vendite basato su valori di perizia, con realizzo di plusvalenze. Le assunzioni utilizzate per la redazione del piano sono state costruite utilizzando anche informazioni rilasciate dagli organi della procedura. Pertanto, le previsioni elaborate si ritengono compatibili con il futuro possibile della gestione sociale. Il piano è stato elaborato, inoltre, nella consapevolezza che alcune assunzioni potranno essere suscettibili di adeguamento ed aggiornamento sulla base delle risposte del mercato e delle decisioni che potranno essere assunte in futuro dall'Amministrazione Comunale. La società sulla base di tale piano prevede di continuare nell'attività operativa di gestione dei compendi immobiliari di proprietà e in concessione attraverso la concessione di spazi alle attività produttive e gestendo i servizi tecnologici e altri agli insediati.

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

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

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

## Attività di direzione e coordinamento

La Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Comune di Venezia, il quale è oggi proprietario del 66,77% del capitale sociale (direttamente per il 2,84% e indirettamente tramite la controllata La Immobiliare Venezia srl, Veritas spa e Venis spa per il 63,92%).

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

Le informazioni economico-patrimoniali del Comune di Venezia sono reperibili sul sito dell'Ente che esercita la direzione e il coordinamento: [www.comune.venezia.it](http://www.comune.venezia.it)

## Criteri di formazione e di valutazione

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

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

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

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

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

## Riclassificazioni

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

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

## Criteri di valutazione adottati

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

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

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

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

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

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate con aliquote ritenute congrue rispetto alla residua possibilità di utilizzazione dei beni. In relazione a quanto previsto dal principio contabile OIC 16 non si

procede dall'anno 2014 all'ammortamento degli immobili di proprietà della società in quanto riclassificati nell'attivo circolante tra le rimanenze essendo tutti destinati alla vendita secondo il piano di concordato omologato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel corso dell'esercizio non sono stati riscossi contributi.

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

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

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

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

### **ILLUSTRAZIONE DELLE VOCI DI BILANCIO**

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

#### **STATO PATRIMONIALE**

#### **ATTIVO**

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

	31/12/2017	Incrementi	Decrementi	Riclassificazioni	31/12/2018
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>					
Altre immobilizzazioni Immateriali	4.273.001	207.879			4.480.880
(fondo svalutazione)					
(ammortamento accumulato)	(3.207.196)	(157.280)			(3.364.476)
<b>Valore netto</b>	<b>1.065.805</b>	<b>50.599</b>			<b>1.116.404</b>
<b>Totale Immobilizzazioni Immateriali</b>	<b>1.065.805</b>	<b>50.599</b>			<b>1.116.404</b>
<b>Immobilizzazioni materiali</b>					

Impianti e macchinario	2.957.785			2.957.785
(ammortamento accumulato)	(2.374.485)	(109.311)		(2.483.796)
<b>Valore netto</b>	<b>583.300</b>	<b>(109.311)</b>		<b>473.989</b>
Attrezzature	4.043.663			4.043.663
(ammortamento accumulato)	(4.034.978)	(2.883)		(4.037.861)
<b>Valore netto</b>	<b>8.685</b>	<b>(2.883)</b>		<b>5.802</b>
Altri beni	1.589.645	410		1.590.055
(ammortamento accumulato)	(1.580.074)	(4.437)		(1.584.511)
<b>Valore netto</b>	<b>9.571</b>	<b>(4.027)</b>		<b>5.544</b>
<b>Totale Immobilizzazioni Materiali</b>	<b>601.556</b>	<b>(116.221)</b>		<b>485.335</b>
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>				
Altre Imprese	14.010			14.010
(fondo svalutazione)	(14.010)			(14.010)
<b>Totale Immobilizzazioni Finanziarie</b>	<b>0</b>			<b>0</b>

### Immobilizzazioni immateriali: euro 1.116.404 (euro 1.065.805 )

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

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione e delle opere dell'ingegnere	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio								
Valore di bilancio	0	0	0	0	0	0	1.065.805	1.065.805
Variazioni nell'esercizio								
Ammortamento dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	157.281	157.281
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	207.880	207.880
<b>Totale variazioni</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50.599</b>	<b>50.599</b>
Valore di fine esercizio								
Costo	0	0	0	0	0	0	4.480.880	4.480.880
Ammortamento	0	0	0	0	0	0	3.364.476	3.364.476

enti (Fondo ammortamento)								
Valore di bilancio	0	0	0	0	0	0	1.116.404	1.116.404

---

**Immobilizzazioni materiali: euro 485.335 (euro 601.556).**


---

Le immobilizzazioni materiali sono così formate:

**Impianti e macchinario**

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

**Attrezzature industriali e commerciali - altri beni**

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

**Ammortamenti**

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

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

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Valore di bilancio	0	583.299	8.685	9.571	0	601.555
Variazioni nell'esercizio						
Ammortamento dell'esercizio	0	109.311	2.884	4.436	0	116.631
Altre variazioni	0	0	1	409	0	410
Totale variazioni	0	-109.311	-2.883	-4.027	0	-116.221
Valore di fine esercizio						
Costo	0	2.957.785	4.043.663	1.590.055	0	8.591.503
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	2.483.797	4.037.861	1.584.511	0	8.106.169

<b>Valore di bilancio</b>	0	473.988	5.802	5.544	0	485.334
---------------------------	---	---------	-------	-------	---	---------

### Immobilizzazioni finanziarie

#### Partecipazioni: euro 0 (euro 0)

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

	31.12.2017	Incrementi	Decrementi	Riclassificazioni	31.12.2018
Verso altre imprese	14.010				14.010
(fondo svalutazione)	(14.010)				(14.010)
	-----				-----
<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 14.010, interamente svalutato stante la natura delle partecipazioni ed in ossequio ad un criterio di prudenza.

#### Riepilogo dei principali dati sulle partecipazioni

Denominazione	Sede	Cap. soc.	Patr. netto	% possesso	frazione P.N	Valore bilancio
<b>Altre Imprese:</b>						
Cons. Venezia Ricerche (1)	Marghera (Ve)	/	<b>8.066</b>	/	/	/
Expo Venice SpA (2)	Venezia	2.071.480	<b>(10.973.350)</b>	0,67%	/	13.010
Tag s.r.l. (3)	Padova	200.000	<b>193.609</b>	1%	1.936	1.000
					-----	-----
					<b>1.936</b>	<b>14.010</b>
(fondo svalutazione)						(14.010)
<b>Valore netto</b>						<b>0</b>

(1) la liquidazione si è chiusa a marzo 2019 senza oneri per la società;

(2) fallita il 28.9.2016

(3) dati bilancio chiuso al 31 dicembre 2018

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

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
<b>Costo</b>	14.010	14.010
<b>Svalutazioni</b>	14.010	14.010
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Valore di fine esercizio</b>		
<b>Costo</b>	14.010	14.010

Svalutazioni	14.010	14.010
--------------	--------	--------

	Importo nominale iniziale	Fondo svalutazione iniziale	Valore netto iniziale	Accantonamenti al fondo svalutazione	Utilizzi del fondo svalutazione
Verso altri esigibili oltre esercizio successivo	2.811	0	2.811	0	0
<b>Totale</b>	<b>2.811</b>	<b>0</b>	<b>2.811</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	(Svalutazioni)/ Ripristini di valore	Riclassificato da/(a) altre voci	Altri movimenti incrementi/(decrementi)	Importo nominale finale	Fondo svalutazione finale	Valore netto finale
Verso altri esigibili oltre esercizio successivo	0	0	0	2.811	0	2.811
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.811</b>	<b>0</b>	<b>2.811</b>

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui durata residua superiore a 5 anni
Crediti immobilizzati verso altri	2.811	0	2.811	0	2.811	0
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	<b>2.811</b>	<b>0</b>	<b>2.811</b>	<b>0</b>	<b>2.811</b>	<b>0</b>

	Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale Crediti immobilizzati
	PAESE	2.811	2.811
<b>Totale</b>		<b>2.811</b>	<b>2.811</b>

## ATTIVO CIRCOLANTE

### C I) Rimanenze: euro 16.836.194 (euro 16.908.049)

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

Valore iniziale	16.908.049
(svalutazioni 2018)	(71.855)
<b>Totale</b>	<b>16.836.194</b>

Le rimanenze sono state svalutate per l'importo di euro 71.855 per adeguarle al presumibile valore di

mercato. La svalutazione ha riguardato l'immobile Torre Hammon per adeguare il valore contabile a quello dell'aggiudicazione disposta ad esito del bando di vendita dalla procedura di concordato il 14 maggio 2019 per l'importo di euro 632.000. In pari data è stato aggiudicato anche l'immobile denominato "Padiglione Antares" per importo superiore al valore di iscrizione contabile.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Prodotti finiti e merci</b>	16.908.049	-71.855	16.836.194
<b>Totale rimanenze</b>	16.908.049	-71.855	16.836.194

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

La voce in oggetto risulta composta come segue:

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

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

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

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

Il fondo svalutazione crediti ha avuto la seguente movimentazione:

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

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

La voce in oggetto risulta così costituita:

##### **crediti entro 12 mesi**

	31.12.2018	31.12.2017
Crediti verso Erario per Ires	774	539

Crediti verso Erario per ritenute subite nell'anno	548	234
<b>Totale</b>	<b>1.322</b>	<b>773</b>

**crediti oltre 12 mesi**

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
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 53.366 (euro 32.839).**

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

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

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

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi/svalutazioni)	Valore netto
<b>Verso clienti</b>	2.128.184	0	2.128.184	1.230.690	897.494
<b>Crediti tributari</b>	1.321	30.878	32.199		32.199
<b>Verso altri</b>	53.366	0	53.366	0	53.366
<b>Totale</b>	<b>2.182.871</b>	<b>30.878</b>	<b>2.213.749</b>	<b>1.230.690</b>	<b>983.059</b>

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	989.921	-92.427	897.494	897.494	0	0
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	31.651	548	32.199	1.321	30.878	0
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	32.839	20.527	53.366	53.366	0	0
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>1.054.411</b>	<b>-71.352</b>	<b>983.059</b>	<b>952.181</b>	<b>30.878</b>	<b>0</b>

	Totale	
Area geografica	PAESE	
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	897.494	897.494
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	32.199	32.199
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	53.366	53.366
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>983.059</b>	<b>983.059</b>

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

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	407.258	-100.362	306.896
Denaro e altri valori in cassa	6.301	-4.593	1.708
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>413.559</b>	<b>-104.955</b>	<b>308.604</b>

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

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

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

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

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

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

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

<b>Totale</b>	<b>9.865</b>	<b>53.023</b>
---------------	--------------	---------------

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei attivi</b>	712	-712	0
<b>Risconti attivi</b>	53.023	-43.158	9.865
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	53.735	-43.870	9.865

## PASSIVO

### PATRIMONIO NETTO

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

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

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

Il capitale sociale risulta attualmente così ripartito:

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

Unione Provinciale Artigiani	870	0,03%
IUAV	54	0,00%
Nova Marghera srl	1	0,00%
<b>Totale</b>	<b>2.966.579</b>	<b>100,00%</b>

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

*Si ricorda che:*

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

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

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

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

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

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

---

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

---

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

---

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

---

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

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
<b>Capitale</b>	2.966.579	0	0	0
<b>Altre riserve</b>				
<b>Varie altre riserve</b>	-3	0	0	0
<b>Totale altre riserve</b>	-3	0	0	0
<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>	0	0	-817.215	0
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	-817.215	0	817.215	0
<b>Totale Patrimonio netto</b>	2.149.361	0	0	0

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Capitale</b>	0	0		2.966.579
<b>Altre riserve</b>				
<b>Varie altre riserve</b>	0	1		-2
<b>Totale altre riserve</b>	0	1		-2
<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>	0	0		-817.215
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	0	0	-732.433	-732.433
<b>Totale Patrimonio netto</b>	0	1	-732.433	1.416.929

	Descrizione	Importo
<b>Total e</b>		-2
		-2

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
<b>Capitale</b>	8.357.695	0	0	0
<b>Altre riserve</b>				
<b>Varie altre riserve</b>	0	0	0	0
<b>Totale altre riserve</b>	0	0	0	0
<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>	-3.009.722	0	3.009.722	0
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	-2.381.394	0	2.381.394	0
<b>Totale Patrimonio netto</b>	2.966.579	0	5.391.116	0

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Capitale</b>	0	-5.391.116		2.966.579
<b>Altre riserve</b>				
<b>Varie altre riserve</b>	0	-3		-3
<b>Totale altre riserve</b>	0	-3		-3
<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>	0	0		0
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	0	0	-817.215	-817.215
<b>Totale Patrimonio netto</b>	0	-5.391.119	-817.215	2.149.361

### Classificazione delle riserve

Non risultano Riserve appostate in bilancio.

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
<b>Capitale</b>	2.966.579			0	0	0
<b>Altre riserve</b>						
<b>Varie altre riserve</b>	-2			0	0	0
<b>Totale altre riserve</b>	-2			0	0	0
<b>Totale</b>	2.966.577			0	0	0
<b>Legenda: A: per aumento di capitale B: per</b>						

copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro						
--	--	--	--	--	--	--

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

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

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

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

#### - Per cause legali: euro 90.000 (euro 90.000)

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

#### - Per sopravvenienze: euro 712.133 (euro 540.682)

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

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

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

	31.12.2018	31.12.2017
Per Tutela Ambientale	300.000	300.000
Per cause legali	90.000	90.000
Per sopravvenienze	712.133	540.682
<b>Totale</b>	<b>1.102.133</b>	<b>930.682</b>

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	0	0	930.682	930.682
Variazioni nell'esercizio					
Altre variazioni	0	0	0	171.451	171.451
Totale variazioni	0	0	0	171.451	171.451
Valore di fine esercizio	0	0	0	1.102.133	1.102.133

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

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

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

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

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	162.817
Variazioni nell'esercizio	
Altre variazioni	-58.520
Totale variazioni	-58.520
Valore di fine esercizio	104.297

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso banche	7.991.829	1.545	7.993.374
Acconti	2.374	-1.054	1.320
Debiti verso fornitori	6.434.451	167.322	6.601.773
Debiti tributari	97.963	69.974	167.937
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	27.971	-10.367	17.604
Altri debiti	2.216.458	33.913	2.250.371
<b>Totale</b>	<b>16.771.046</b>	<b>261.333</b>	<b>17.032.379</b>

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti verso banche	7.991.829	1.545	7.993.374	0	7.993.374	0
Acconti	2.374	-1.054	1.320	1.320	0	0
Debiti verso fornitori	6.434.451	167.322	6.601.773	2.603.671	3.998.102	0
Debiti tributari	97.963	69.974	167.937	167.937	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	27.971	-10.367	17.604	17.604	0	0
Altri debiti	2.216.458	33.913	2.250.371	191.278	2.059.093	0
<b>Totale debiti</b>	<b>16.771.046</b>	<b>261.333</b>	<b>17.032.379</b>	<b>2.981.810</b>	<b>14.050.569</b>	<b>0</b>

	<b>Totale</b>	
--	---------------	--

Area geografica	PAESE	
Debiti verso banche	7.993.374	7.993.374
Acconti	1.320	1.320
Debiti verso fornitori	6.601.773	6.601.773
Debiti tributari	167.937	167.937
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	17.604	17.604
Altri debiti	2.250.371	2.250.371
<b>Debiti</b>	<b>17.032.379</b>	<b>17.032.379</b>

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	7.993.374	7.993.374	0	7.993.374
Acconti	0	0	1.320	1.320
Debiti verso fornitori	0	0	6.601.773	6.601.773
Debiti tributari	0	0	167.937	167.937
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	17.604	17.604
Altri debiti	0	0	2.250.371	2.250.371
<b>Totale debiti</b>	<b>7.993.374</b>	<b>7.993.374</b>	<b>9.039.005</b>	<b>17.032.379</b>

	Debiti ristrutturati scaduti	Debiti ristrutturati non scaduti	Altri debiti	Totale debiti	% Debiti ristrutturati	% Altri debiti
Debiti verso fornitori	0	0	6.601.773	6.601.773	0	100,00
Debiti verso banche	0	0	7.993.374	7.993.374	0	100,00
Debiti tributari	0	0	167.937	167.937	0	100,00
Debiti verso istituti di previdenza	0	0	17.604	17.604	0	100,00
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14.780.688</b>	<b>14.780.688</b>	<b>0</b>	<b>100,00</b>

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

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

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

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

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Cassa di Risparmio	2.222.965	2.222.865

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

**D 6) Acconti: euro 1.320 (euro 2.374)**

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

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

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

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

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

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

La posta accoglie le passività per imposte certe e determinate.

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

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

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

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

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

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

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

La componente principale è costituita dal debito verso il Ministero dell'Ambiente e il Ministero delle

Infrastrutture conseguente all'atto di transazione sottoscritto che prevedeva il pagamento dell'importo, al lordo delle spese legali, di euro 2.492.303 da pagarsi in 9 rate annuali, l'ultima delle quali scadente il 30 settembre 2019.

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

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

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

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

Ratei passivi	31.12.2018	31.12.2017
Interessi legali su debiti privilegiati	64.673	59.699
<b>Totale</b>	<b>64.673</b>	<b>59.699</b>

Risconti passivi	31.12.2018	31.12.2017
Canoni locazione e servizi	21.860	26.320
<b>Totale</b>	<b>21.860</b>	<b>26.320</b>

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	59.699	4.974	64.673
Risconti passivi	26.320	-4.460	21.860
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>86.019</b>	<b>514</b>	<b>86.533</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

<b>totale</b>			<b>3.648.273</b>
Per ipoteca su immobile Auriga	Carive		3.000.000
<b>Totale</b>			<b>6.648.273</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 dai principi contabili italiani le informazioni relative alle iscrizioni ipotecarie sono riportate solo in Nota integrativa.

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

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

## CONTO ECONOMICO

### A) - VALORE DELLA PRODUZIONE

#### A-1) - Ricavi delle vendite e delle prestazioni: euro 1.917.539 (euro 2.036.104).

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ricavi per concessione di servizi	1.917.539	2.036.104
	-----	-----
<b>Totale</b>	<b>1.917.539</b>	<b>2.036.104</b>

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

	<b>Categoria di attività</b>	<b>Valore esercizio corrente</b>
<b>Total e</b>	SERVIZI	1.917.538
		1.917.538

	<b>Area geografica</b>	<b>Valore esercizio corrente</b>
<b>Total e</b>	PAESE	1.917.538
		1.917.538

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

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Utilizzo fondo rischi	0	21.890
Rimborso spese personale comandato	39.667	55.467
Arrotondamenti positivi	5	3
Indennizzo sinistri	1.995	0

Plusvalenze	0	1.520
Sopravvenienze attive	35.422	41.413
	-----	-----
<b>Totale</b>	<b>77.089</b>	<b>120.293</b>

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

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
<b>Altri</b>			
Plusvalenze di natura non finanziaria	1.520	-1.520	0
Sopravvenienze e insussistenze attive	41.413	-5.991	35.422
Altri ricavi e proventi	77.361	-35.692	41.669
<b>Totale altri</b>	<b>120.294</b>	<b>-43.203</b>	<b>77.091</b>
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>120.294</b>	<b>-43.203</b>	<b>77.091</b>

## B) COSTI DELLA PRODUZIONE

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

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

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

In particolare:

### B7) - Costi per servizi.

La voce in oggetto risulta composta come segue:

	2018	2017
Viaggi e trasferte	514	5.515
Mensa aziendale	5.848	7.764
Servizi commerciali	0	3.500
Servizi amministrativi	30.408	30.958
Servizi personale distaccato	21.132	0
Consulenze amministrative	28.768	30.461
Emolumenti amministratori	34.618	114.724
Emolumenti sindaci	24.178	24.706
Compensi organi procedura concordato	48.518	97.280
Consulenze tecniche	38.189	46.435
Consulenze per concordato	41.892	91.483

Servizi amministrativi per concordato	4.940	0
Closing cost immobili concordato	13.371	8.408
Consulenze legali	43.854	50.156
Spese tenuta paghe	3.964	4.158
Corsi di aggiornamento	260	60
Manutenzioni	219.868	201.459
Assicurazioni e polizze fideiussorie	30.417	36.253
Assistenza ICT e varia	6.288	12.945
Spese supercondominio	90.186	94.223
Utenze energetiche	460.444	427.822
Utenze gas	126.726	133.405
Utenza Acquedotto	85.964	89.261
Telefonia – internet	26.201	32.833
Altri costi per servizi	3.750	4.657
Gestione parcheggio	4.650	0
Analisi varie	7.500	8.620
Spese rappresentanza promozionali	4.337	2.269
Quote associative	1.300	2.800
Pulizie	81.357	83.526
Varie	2.063	5.861
Sicurezza	18.000	18.000
Noleggi fotocopie	77	0
Contributi previdenziali co.co.co	6.759	17.920
	-----	-----
<b>Totale</b>	<b>1.516.341</b>	<b>1.687.462</b>

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

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
<b>Energia elettrica</b>	427.823	32.621	460.444
<b>Gas</b>	133.405	-6.679	126.726
<b>Acqua</b>	89.261	-3.297	85.964
<b>Spese di manutenzione e riparazione</b>	201.459	18.409	219.868
<b>Servizi e consulenze tecniche</b>	245.413	-103.443	141.970
<b>Compensi agli amministratori</b>	114.724	-80.106	34.618
<b>Compensi a sindaci e revisori</b>	24.706	-528	24.178
<b>Consulenze fiscali, amministrative e commerciali</b>	115.733	17.333	133.066
<b>Spese telefoniche</b>	32.314	-7.359	24.955
<b>Assicurazioni</b>	36.253	-5.836	30.417
<b>Spese di rappresentanza</b>	2.269	2.068	4.337
<b>Spese di viaggio e trasferta</b>	5.515	-5.001	514
<b>Spese di aggiornamento, formazione e addestramento</b>	60	200	260
<b>Altri</b>	258.527	-29.503	229.024
<b>Totale</b>	<b>1.687.462</b>	<b>-171.121</b>	<b>1.516.341</b>

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

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

	31.12.2018	31.12.2017
Noleggi	92.013	84.474
	-----	-----
<b>Totale</b>	<b>92.013</b>	<b>84.474</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:

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

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

**B10 a -b) - Ammortamento delle immobilizzazioni.**

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

La voce in oggetto è composta come segue:

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

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

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

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

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

**B12) – Accantonamenti per rischi**

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

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

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
--	-----------------------------	------------	---------------------------

<b>Affitti e locazioni</b>	84.474	7.539	92.013
<b>Totale</b>	84.474	7.539	92.013

**B14) - Oneri diversi di gestione**

La voce in oggetto risulta composta come segue:

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

	<b>Valore esercizio precedente</b>	<b>Variazione</b>	<b>Valore esercizio corrente</b>
<b>Sopravvenienze e insussistenze passive</b>	48.002	-28.383	19.619
<b>Altri oneri di gestione</b>	239.071	320	239.391
<b>Totale</b>	287.073	-28.063	259.010

**C) - Proventi e oneri finanziari**

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

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

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

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

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

**D – Rettifiche di valori di attività finanziarie**

Non risultano poste accese a questi valori.

**Imposte sul reddito di esercizio**

Non risultano imposte dovute a carico dell'esercizio.

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

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

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

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

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

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

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

**Dati sull'occupazione**

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

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

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

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

**Compensi spettanti agli amministratori e ai sindaci.**

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

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

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

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

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

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

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

Non risultano altri strumenti finanziari emessi dalla società.

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

Non risultano eseguiti finanziamenti da parte dei soci.

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

Non risultano patrimoni destinati a specifici affari.

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

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

### **Operazioni di locazione finanziaria**

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

### **Operazioni realizzate con parti correlate**

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

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

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

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

### **Destinazione del risultato d'esercizio**

Vi proponiamo infine di riportare a nuovo la perdita di esercizio di euro 732.433. Per effetto delle perdite conseguite il capitale risulta diminuito di oltre un terzo per cui se entro l'esercizio successivo le perdite non risulteranno diminuite a meno di un terzo dovrà essere convocata l'assemblea societaria per gli opportuni provvedimenti ex art. 2482-bis del Codice Civile.

Marghera (Ve), 25 giugno 2019

### **L' amministratore Unico**

dott. Roberto Ferrara

### **Dichiarazione di conformità**

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.