

VEGA - PARCO SCIENTIFICO TECNOLOGICO DI VENEZIA SCARL
in concordato preventivo
(soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Comune di Venezia)

Capitale sociale euro 2.966.579,00 i.v.
Sede legale in Venezia - Marghera via della Libertà 12
n.ro iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia e c.f.: 02718360270

BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2018
RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Soci,

L'assemblea dei soci, in data 12 febbraio 2018, ha provveduto a nominare il cav. Roberto Ferrara Amministratore Unico, sulla scorta di quanto previsto dallo statuto nella versione modificata in data 28 aprile 2017. La società sulla base di quanto indicato dall'assemblea dei soci stessa si è dotata successivamente, a partire dal 15 marzo 2018, di un direttore generale.

Questa relazione sulla gestione, pertanto, in virtù della successione avvenuta tra i due diversi organi amministrativi, viene redatta e firmata sulla base di quanto acquisito agli atti, dall'Amministratore Unico in carica dal 12 febbraio 2018.

1. Attività svolta e fatti salienti dell'esercizio 2018

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

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

In particolare, per quanto riguarda le attività di dismissione:

- La società ha continuato a supportare il Liquidatore Giudiziale nell'aggiornamento del *data room* comprendente tutta la documentazione tecnica, amministrativa, legale e contabile relativa agli immobili oggetto di dismissione, nonché nella predisposizione del nuovo bando di vendita, pubblicato a fine 2018;
- È stato raggiunto un accordo con il Comune di Venezia, proprietario del suolo sopra il quale sorge il bar Breda, per la rinuncia a titolo oneroso del periodo rimanente di concessione, a fronte della corresponsione di un indennizzo pari ad Euro 90.000. L'esborso di tale somma è già stato deliberato dall'Amministrazione stessa.

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

1.2 Relazione sulla gestione delle attività svolte dalla società

L'Organo Amministrativo ha redatto anche per l'esercizio 2018 il bilancio nella forma ordinaria, pur avendo la possibilità di redigerlo in forma abbreviata ex art. 2435 bis C.C., per le medesime considerazioni espresse nelle precedenti annualità.

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

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

Nel corso dell'esercizio 2018 la società ha fatto fronte ad alcuni interventi di manutenzione straordinaria necessari per rendere fruibili gli immobili dati in concessione agli utenti ed in particolare ha provveduto alla sostituzione dei compressori e di altri parti non più funzionanti degli impianti di climatizzazione sull'edificio Pegaso.

Nel corso del secondo semestre 2018 è stato completato l'intervento sul lastrico solare dell'immobile Pleiadi di cui VEGA è proprietaria in via esclusiva. Si è provveduto, previa verifica dei costi di mercato, e laddove possibile miglioramento dell'offerta economica, alla proroga anche per il 2018 degli appalti dei servizi di pulizie, gestione del verde, manutenzione impianti meccanici, elettrici e speciali. E' stato confermato anche l'affidamento al medesimo soggetto della fornitura delle utilities (elettricità, gas e acqua).

In materia di IMU, la società ha proseguito il ricorso contro la sentenza della commissione tributaria regionale.

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

- presa in carico, previa rideterminazione, da parte del Comune, delle opere di urbanizzazione relative al compendio denominato VEGA 2;
- approvazione di una variante dell'art. 31 delle NTA "Variante per il piano regolatore Generale per Porto Marghera" recante la disciplina delle destinazioni d'uso ammesse in zona D5 - Parco-Scientifico Tecnologico, che include espressamente tra le funzioni ammesse le destinazioni previste al punto 5.2 dell'ATO 6 "Porto Marghera : terziarie, produttive, commerciali, ricettive, residenze speciali, per servizi urbani" senza alcuna limitazione di tipologia, da ritenersi pienamente compatibile con il PAT. Nel corso del 2018 la società ha ulteriormente richiesto

all'Amministrazione, in accordo con il Liquidatore, di considerare la predetta istanza quale proposta ai sensi dell'avviso pubblico "per la presentazione di idee, proposte e progetti utili alla formazione del Piano degli Interventi (art. 18, comma 2, L.R. 11/2004)"

- esito delle istanze per la regolarizzazione e ridefinizione delle urbanizzazioni delle aree relative al VEGA 1 e di regolarizzazione dei rapporti patrimoniali tra la società e il socio che esercita la direzione ed il coordinamento. La proposta permette di riallocare gli standard urbanistici primari e secondari e di procedere alla cessione/asservimento delle aree come previsto dall'originaria convenzione urbanistica. Pur nelle more degli atti definitivi, prosegue il riconoscimento da parte del Supercondominio Venice Gateway di un concorso parziale alle spese sostenute, sulla base della nuova ipotesi di frazionamento.

In tema di prevenzione incendi, VEGA ha continuato a seguire l'istruttoria della pratica relativa, che evidenzia la necessità di costruzione di una nuova scala di emergenza a servizio dell'immobile Lybra. Tale intervento richiede risorse per circa 55.000 euro preventivati tra lavori ed oneri tecnici di progettazione e collaudo, somma che l'Amministrazione della società sta cercando di reperire.

La società ha portato avanti le attività progettuali e le negoziazioni con il Supercondominio, in rappresentanza degli altri proprietari di immobili ricadenti all'interno dell'area VEGA 1, per adeguare alla normativa vigente le reti tecnologiche.

La società ha effettuato un approfondimento in merito alla nota questione ambientale che riguarda le aree di proprietà per le quali era stata sottoscritta la transazione con il Ministero dell'Ambiente (MATM). A riguardo, è stato effettuato un preliminare approfondimento che ha messo alla luce l'opportunità di rinegoziare con il MATM il debito di circa 1,9 mln di euro (preconcordato) vantato nei confronti della società. La questione è stata portata all'attenzione degli organi della procedura che decideranno in merito alle eventuali azioni da attuare in ordine alla predetta rinegoziazione che potrebbe comportare effetti positivi per l'esito del concordato.

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

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

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

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

Attività di valorizzazione immobiliare

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

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

Nel corso dell'esercizio è stata data continuità alle attività di valorizzazione dell'ambito urbanistico del PST ed in particolare degli immobili della società, da parte dell'advisor, selezionato dagli organi della procedura, il supporto della società, a cui hanno fatto seguito interlocuzioni continue da parte del Liquidatore con l'amministrazione comunale.

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

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

Attività di concessione spazi e servizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Da gennaio a dicembre 2018 si sono registrate n. 6 uscite di utenti insediati con una riduzione totale di circa 460 mq di superficie commerciale. Tali aziende sono: Istituto Italiano di Garanzia delle Qualità, Best Union s.r.l., Triskel s.r.l., Servizi Fiduciari Soc. Coop., Quality Service e il laboratorio di biotecnologie di Experteam che ha però mantenuto un ufficio con attività ricerca scientifica al VEGA. Nell'incubatore invece, sono uscite n. 5 start up innovative che occupavano una postazione, la maggior parte delle quali spin-off delle Università Ca' Foscari e IUAV (Green Decision s.r.l., Strategy Innovation s.r.l., I-making s.r.l., Imprexia s.r.l., Energaid s.r.l.) e n. 3 start up innovative (My Venice, Treditu s.r.l., 14Tech s.r.l.) che occupavano uffici per un totale di mq.111,86.

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

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

Informativa sulla gestione dell'area Information Technology

Nessuna variazione e fatto rilevante. L'attività prosegue perseguendo ogni forma possibile di contenimento dei costi.

Informativa sulla gestione dell'incubatore

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

Il Modello Organizzativo-Gestionale e Il Codice Etico

La Società nel corso del 2018 ha provveduto agli obblighi di pubblicazione previsti dalla normativa sulla trasparenza D. Lgs n. 33/2013 (<http://www.vegapark.ve.it/it/modello-231>) ed ha completato l'aggiornamento del modello 231 provvedendo alla nomina dei responsabili whistleblowing, trasparenza e antiriciclaggio.

Privacy –

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

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

I risultati dell'esercizio 2018

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

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

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

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

Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

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

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

Attività di Direzione e Coordinamento

La Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Comunale 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, patrimoniali e contrattuali con il soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento, salvo per quanto riguarda l'imposta comunale sugli immobili e la tassa sui rifiuti.

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

Rapporti con i Soci

Non vi sono annotazioni particolari riguardanti i rapporti con i Soci nella gestione caratteristica di VEGA.

Rapporti con società partecipate

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

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

Informazioni sui principali rischi e incertezze

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

Di seguito si segnalano gli eventuali rischi ed incertezze:

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

Relativamente al rilevante credito nei confronti di Veneto Nanotech Scpa (controllata dalla Regione del Veneto ed utente del Parco) per canoni, servizi e consumi non pagati per il periodo 2011-2015, la società dopo varie azioni a sostegno delle proprie ragioni di credito ha sottoscritto nel novembre 2016 una transazione con il liquidatore della società, nel frattempo entrata in concordato preventivo, che sanciva il corretto incasso di una tranche di 110.000 euro ed il riconoscimento in prededuzione di una somma pari a 90.000 euro e di ulteriori 25.000 euro circa in privilegio.

Rischio tassi di interesse e di cambio: la procedura di concordato preventivo ha sospeso tutti gli affidamenti bancari in essere, pertanto attualmente la società non utilizza ulteriori risorse finanziarie esterne sotto forma di debito verso il sistema bancario e impiega la liquidità disponibile nell'ambito della propria attività produttiva e gestionale. La Società, non operando con l'estero e non utilizzando valute al di fuori dell'euro, non è soggetta a eventuali rischi di cambio.

Rischi di natura finanziaria: La Società non ha effettuato operazioni speculative. La Società non ha sottoscritto contratti di derivati.

Rischio derivante dall'andamento del mercato: riferimento deve essere fatto a quanto già esposto nella presente relazione e nel Piano di concordato.

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

Ambiente e Personale

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

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

- 1 (Impiegato) dedicati alla attività di amministrazione e controllo;
- 3 (Impiegati) dedicati all'attività immobiliare;
- 1 (Impiegato) dedicato alle attività ICT.

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

Ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Marghera Venezia e non esistono sedi secondarie. Si precisa che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) del Codice Civile, la Società non possiede né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti. Non risultano acquistate o vendute nel corso dell'esercizio 2018, anche per interposta società fiduciaria o persona, azioni o quote di società controllanti o che

comunque partecipano alla Società.

Altri indicatori di risultato

Si allegano alla presente relazione lo stato patrimoniale riclassificato (Allegato “A”), il conto economico riclassificato (Allegato “B”) e il rendiconto finanziario (Allegato “C”).

Evoluzione prevedibile della gestione

La società proseguirà nella attività di gestione e conservazione del patrimonio aziendale, nel rispetto di quanto previsto dal piano di concordato.

Gli uffici della Società saranno impegnati a garantire il mantenimento di uno standard di qualità buono di servizio a tutti gli insediati, anche provvedendo ad attività di straordinaria manutenzione tralasciate negli anni scorsi per carenza di risorse.

Sono state formulate alcune proposte per l’insediamento di nuovi utenti, poiché gli spazi residui a disposizione sono ancora molto richiesti.

Gli uffici continueranno a svolgere tutte le attività di supporto per gli organi della procedura, soprattutto quelle attività necessarie e propedeutiche alla procedura di vendita del patrimonio immobiliare.

La gestione ordinaria sarà svolta con la consueta attenzione al contenimento dei costi di struttura, con particolare riferimento a quelli del personale, per il quale sono previsti parziali distacchi verso altre società del gruppo Comune di Venezia.

La gestione societaria, pertanto, proseguirà secondo le linee tracciate dal piano di concordato, in attesa degli effetti delle attività poste in essere dagli organi della procedura ed in coerenza con il piano economico finanziario per il triennio 2019-2021 approvato dall’organo amministrativo.

Ad integrazione della presente informativa sull’evoluzione prevedibile della gestione si rimanda espressamente a quanto evidenziato nel paragrafo relativo alla continuità aziendale della nota integrativa.

Considerazioni conclusive e proposte del Consiglio di Amministrazione

Signori Soci,

Vi invitiamo ad approvare il Bilancio dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, che presenta una perdita di Euro 732.433.

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

Marghera (VE), 25 giugno 2019

L'Amministratore Unico
Cav. Roberto Ferrara

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società