# LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

**BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2020**

Sede in San Marco n. 4136 30124 VENEZIA (VE)
Capitale sociale Euro 10.860.240,00 I.V.
Reg. Imprese 00351420278 – REA 38983

**SOGGETTA ALLA DIREZIONE E COORDINAMENTO DEL "COMUNE DI VENEZIA"**

**BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2020**

**INDICE**


*RELAZIONE SULLA GESTIONE* ..... *pag. 3*
Condizioni operative e sviluppo dell'attività ..... pag. 3
Sintesi di bilancio ..... pag. 5
Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle ..... pag. 8
Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, c. 2, p. 6 *bis* C.C.pag. 9
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ..... pag. 9
Evoluzione prevedibile della gestione ..... pag. 9
Documento programmatico della sicurezza – analisi rischi ambientale – infortuni ..... pag. 10
Obblighi introdotti con il D.Lgs 17 agosto 2016 n. 175 ..... pag. 10
Destinazione del risultato d'esercizio ..... pag. 12
Conclusioni ..... pag. 12

*BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2020 E NOTA INTEGRATIVA* ..... *pag. 17*
*BILANCIO D'ESERCIZIO* ..... pag. 1
Stato Patrimoniale ..... pag. 2
Conto Economico ..... pag. 3
Rendiconto Finanziario. ..... pag. 4
*NOTA INTEGRATIVA* ..... *pag. 6*
Parte iniziale ..... pag. 6
Principi di redazione ..... pag. 7
Criteri di valutazione ..... pag. 7
Nota integrativa Attivo ..... pag. 11
Nota integrativa Passivo e patrimonio netto ..... pag. 18
Nota integrativa Conto Economico ..... pag. 23
Nota Integrativa altre informazioni. ..... pag. 29
Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite. ..... pag. 32

# Relazione sulla gestione del bilancio

Signori Soci,

l'esercizio chiuso al 31.12.2020 riporta **una perdita pari a euro (127.514).**

## Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La Vostra società opera nell'ambito degli obiettivi dell'amministrazione comunale di Venezia, con lo scopo di intervenire sui problemi della tensione abitativa, della deindustrializzazione, della carenza di infrastrutture urbane e di servizio.
Inoltre, la società ha come oggetto l'acquisto, la permuta, la gestione, la locazione, la manutenzione ordinaria e straordinaria di fondi rustici e urbani o di costruzioni di qualsiasi natura, nonché il compimento di tutte le attività materiali o giuridiche connesse alla proprietà immobiliare della stessa società.

Il capitale sociale di euro 10.860.240,00 è così posseduto:

| socio | capitale sociale | % di possesso |
|---|---|---|
| Comune di Venezia | 10.808.589,18 | 99,52% |
| Azienda Veneziana della Mobilità SpA | 51.650,82 | 0,48% |

La società ha svolto la propria attività avendo particolare riguardo al mantenimento dei ricavi correlati alla gestione del proprio patrimonio immobiliare, volta alla massimizzazione dei proventi derivanti da detta gestione, in aderenza agli indirizzi del socio Comune di Venezia.

### Descrizione del risultato di esercizio

Le prospettive economiche mondiali per il 2020 sono state gravemente compromesse dalla rapida diffusione dell'infezione da SARS Covid-19 ufficialmente riconosciuta quale «pandemia», in considerazione dei livelli di diffusività e gravità raggiunti, in data 11 marzo 2020 dall'Organizzazione mondiale della sanità.

L'intero sistema economico globale è di conseguenza stato compromesso dalle prolungate misure restrittive necessarie ad arginare l'emergenza epidemiologica quali ad esempio l'interruzione di buona parte delle attività produttive, le limitazioni nel commercio e nella mobilità delle persone. Tale contesto, tuttavia, non ha condizionato in misura rilevante l'attività e l'operatività della società sia per quanto attiene l'attività "di immobiliare di gestione" che l'attività "di immobiliare di compravendita".
Nonostante però le attività di gestione degli immobili e delle vendite degli immobili e delle aree conseguite nel 2020 IVE non è riuscita a chiudere positivamente l'esercizio che chiude con una perdita pari ad euro (127.514).

La gestione economica dell'esercizio 2020 evidenzia ancora la stretta dipendenza della società alla conclusione di vendite, senza delle quali con le attività ordinarie non si raggiunge il risultato d'esercizio positivo; tuttavia le vendite concluse ed i preliminari di compravendita sottoscritti nell'anno 2020 si ritiene possano far chiudere gli esercizi a venire con un risultato economico positivo.

Nel corso dell'esercizio la società ha provveduto a locare la totalità degli immobili di via Mattuglie ed ha è proseguito nella gestione degli immobili abitativi di proprietà destinati al social housing ed ha concluso importanti compravendite immobiliari che di seguito vengono illustrate.

### Fatti di rilevo avvenuti durante l'esercizio

*Operazioni societarie*
Nel corso dell'esercizio 2020 non sono avvenute acquisizioni di partecipazioni.

*Attività svolte*
Vendite
Per quanto attiene l'attività di "immobiliare di compravendita" essa è stata caratterizzata dalle seguenti operazioni:

- la permuta con l'Agenzia del Demanio dell'Immobile "ex scuola Monteverdi" per due immobili "Corte

Gregolina e " fabbricato S. Nicolò Lido di Venezia" per euro 3.795.000;
- la vendita del "Teatro Toniolo" al Comune di Venezia per euro 5.039.150;
- la vendita di una porzione dell'Area Ca' d'Oro per euro 81.000.

La società ha concluso poi importanti trattive giungendo alla sottoscrizione dei preliminari di compravendita per la cessione dell'Immobile Ex Carive

Locazioni
La società ha proseguito nella propria attività di locazione degli immobili abitativi di social housing,

*Contenziosi*
La società, assistita dal Prof. Sicchiero, ha continuato la propria attività volta alla riscossione coatta di alcuni crediti, soprattutto di inquilini morosi.
Si segnala che nel corso del 2017 Fincantieri SpA ha notificato un atto di citazione avente ad oggetto la compravendita di un complesso immobiliare costituito da un'area industriale, con sovrastanti fabbricati nonché undici silos, sita a Venezia, a Porto Marghera, della superficie complessiva catastale di metri quadrati 70.145 avvenuta in data 15.6.2007.
Fincantieri, con l'atto di citazione sopra indicato, chiede al Tribunale adito di dichiarare la risoluzione del contratto di compravendita, con restituzione del prezzo, quindi condannare IVe Srl alla rifusione dei danni.
La società ha dato prontamente mandato al proprio legale al fine di procedere alla valutazione delle richieste di Fincantieri SpA e del rischio sotteso all'atto ricevuto, quindi procedere alla difesa costituendosi in giudizio.

Si ricorda che IVE nel corso dell'esercizio 2012 si è fusa con la società controllata Patrimonio IVE srl mediante incorporazione. Ive, poi, aveva maturato al 31.12.2011 perdite fiscali pari a 10.745.494, principalmente per effetto della sentenza negativa sul contenzioso aperto con Venice Reffitting Srl.
Il "test di vitalità" è stato superato dalla società, tuttavia, in termini quantitativi le limitazioni imposte dalla norma, nell'ottica antielusiva, non permetterebbero la totale detrazione delle perdite fiscali pregresse.
In ragione del fatto che l'operazione di fusione è stata svolta sulla base di valide ragioni e le perdite de quo non sono maturate in capo alla partecipata, si è ritenuto che la fattispecie occorsa ad IVe non è antielusiva, pertanto la norma non è cogente.
L'organo amministrativo ha provveduto a chiedere un parere ad un esperto tributarista sul corretto comportamento da tenere in merito alla deduzione delle perdite fiscali patite. Il parere rilasciato conferma che nel caso di specie "sussistono in capo a IVE i requisiti qualitativi e i requisiti quantitativi per poter riportare le perdite fiscali agli esercizi successivi alla loro maturazione".
Successivamente a tale parere è stato presentato alla Direzione Regionale delle Entrate una "richiesta di interpello" al fine di statuire, sulla base dei presupposti di diritto e di fatto esistenti, il corretto comportamento tenuto. La Direzione adita non ha preso posizione sul tema dichiarando improcedibile l'interpello.
La società, in tale fattispecie ha promosso ricorso contro la risposta pervenuta dall'Ufficio in quanto, sulla base del parere dell'esperto, ricorrono i presupposti di diritto per la totale detrazione delle perdite fiscali, e pertanto non si ritiene di iscrivere l'accantonamento in quanto il rischio viene ritenuto "possibile" ma non "probabile" se non "remoto" ed il credito iscritto a bilancio si ritiene certo liquido ed esigibile.
Si precisa inoltre che la Società ha ottenuto nel primo grado di giudizio una sentenza favorevole sul comportamento non elusivo di tale operazione; tuttavia la Agenzia delle Entrate ha promosso appello.

Riguardo ai crediti, si segnala la svalutazione di alcuni crediti nei confronti di taluni conduttori. L'organo amministrativo svolgerà ogni azione utile alla riscossione dei crediti svalutati.

**Andamento economico aziendale**

La società non opera direttamente sul territorio costruendo e vendendo appartamenti, bensì si colloca come interlocutore di soggetti investitori che svolgono operazioni di riqualificazione del territorio e costruzione di immobili; pertanto, con il venir meno di questi interlocutori le attività faticano a portare ricavi.
Le entrate certe derivano dall'attività di locazione degli immobili di proprietà e delle aree agricole.

**Andamento economico generale**

L'economia italiana nel corso di questi anni è caratterizzata da evidenti difficoltà sia a livello interno che esterno.
In particolar modo vi è una situazione di stallo nel settore in cui opera la società, unitamente alla stretta del credito effettuato dalle banche che non agevola i nuovi investimenti nel comparto immobiliare.

Nel corso del 2020 e di questi primi mesi del 2021 l'emergenza sanitaria generatasi a seguito della diffusione del Covid-19 ha determinato e potrà determinare un'ulteriore contrazione del mercato nel medio-breve periodo.

**Sviluppo della domanda e andamento dei mercati in cui opera la società**

La Immobiliare Veneziana, non opera in un "mercato ordinario" bensì, per la sua particolarità il mercato può considerarsi "ristretto", rappresentato sostanzialmente dalla realizzazione di progetti di urbanizzazione di grandi aree, i quali, una volta realizzati in aderenza agli indirizzi dell'amministrazione competente (Comune di Venezia), vengono messi a gara per l'individuazione del soggetto attuatore che eseguirà le opere di costruzione e la successiva vendita.
La domanda del mercato della società è quindi formata soprattutto da grandi operatori e/o fondi di investimento, questo anche in considerazione della particolarità delle aree in vendita e della specificità degli insediamenti immobiliari che dovrebbero essere costruiti.
In ordine al particolare momento del mercato si rimanda a quanto sopra indicato.

**Comportamento della concorrenza**

La società, per la particolare atipicità dei complessi immobiliari che gestisce, si può posizionare in un mercato con "concorrenza particolare".
Con riferimento all'attività di vendita di terreni, la grande offerta attuale a fronte della scarsa domanda del mercato immobiliare limita l'attività della società.
Il progetto di social housing nell'area di via Mattuglie, il cui collaudo è avvenuto nel 2018, risulta essere il primo importante intervento SH nel territorio della terraferma veneziana.
La vendita degli altri beni, anche con destinazioni diverse dal residenziale, a causa dell'incertezza e della prudenza degli investitori in questo contesto storico frena le intenzioni di avviare e portare nuove iniziative immobiliari.

***Andamento della gestione nei settori in cui opera la società***

La società vigila periodicamente sull'andamento dell'attività.
Nel settore immobiliare si rilevano modeste tensioni e ciò è principalmente dovuto alla nota recessione economica che grava sull'economia reale.

**Sintesi del bilancio (dati in Euro)**

| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|---|
| Ricavi | 5.680.508 | 3.106.367 | 5.480.922 |
| Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda) | (179.194) | 371.038 | (854.587) |
| Reddito operativo (Ebit) | 593.280 | 687.139 | (933.602) |
| Utile (perdita) d'esercizio | (127.514) | 46.795 | (2.722.258) |
| Attività fisse | 16.134.039 | 20.980.213 | 21.188.835 |
| Patrimonio netto complessivo | 14.608.462 | 14.735.976 | 9.244.807 |
| Posizione finanziaria netta | (19.286.221) | (22.085.752) | (23.627.599) |

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|---|
| valore della produzione | 6.093.303 | 2.303.323 | 719.476 |
| margine operativo lordo | (179.194) | 371.038 | (854.587) |
| Risultato prima delle imposte | 7.085 | 156.216 | (2.652.387) |

**Principali dati economici**

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | Variazione |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ricavi netti | 4.740.062 | 2.589.204 | 2.150.858 |
| Costi esterni | 4.590.751 | 1.859.310 | 2.731.441 |
| **Valore Aggiunto** | **149.311** | **729.894** | **(580.583)** |
| Costo del lavoro | 328.505 | 358.856 | (30.351) |
| **Margine Operativo Lordo** | **(179.194)** | **371.038** | **(550.232)** |
| Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti | 167.972 | 201.062 | (33.090) |
| **Risultato Operativo** | **(347.166)** | **169.976** | **(517.142)** |
| Proventi non caratteristici | 940.446 | 517.163 | 423.283 |
| Proventi e oneri finanziari | (586.195) | (530.923) | (55.272) |
| **Risultato Ordinario** | **7.085** | **156.216** | **(149.131)** |
| Rivalutazioni e svalutazioni | | | |
| **Risultato prima delle imposte** | **7.085** | **156.216** | **(149.131)** |
| Imposte sul reddito | 134.599 | 109.421 | 25.178 |
| **Risultato netto** | **(127.514)** | **46.795** | **(174.309)** |

- Il Valore aggiunto deriva dal confronto fra la somma del fatturato aziendale (A.1 del conto economico) ed i costi esterni, derivanti dalla somma algebrica dei costi di acquisto di materie prime, dei costi per servizi, per godimento di beni di terzi e degli oneri diversi di gestione (B.6 +-B.11 -+A.2-+ A3+B.7+ B.8+B.14+B.10d);
- il Margine operativo lordo è definito come il risultato prima degli ammortamenti (B.10a+B10b+B.10c) del conto economico) ed accantonamenti per rischi o altri accantonamenti (B.12 e B.13 del conto economico), degli oneri/proventi finanziari netti, dei componenti straordinari e delle imposte sul reddito di competenza;
- il risultato operativo, è definito come il risultato d'esercizio, rimontato degli oneri/proventi finanziari netti, dei componenti straordinari e delle imposte sul reddito di competenza.

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

| | ***31/12/2020*** | ***31/12/2019*** | ***31/12/2018*** |
|---|---|---|---|
| ROE netto | | 0,00 | |
| ROE lordo | 0,00 | 0,01 | |
| ROI | 0,02 | 0,02 | |
| ROS | 0,13 | 0,27 | (0,17) |

**Principali dati patrimoniali**

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

| | **31/12/2020** | **31/12/2019** | **Variazione** |
|---|---|---|---|
| Immobilizzazioni immateriali nette | 648 | 958 | (310) |
| Immobilizzazioni materiali nette | 14.306.122 | 19.151.986 | (4.845.864) |
| Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie | 1.827.269 | 1.827.269 | |
| **Capitale immobilizzato** | **16.134.039** | **20.980.213** | **(4.846.174)** |
| Rimanenze di magazzino | 20.186.219 | 19.773.423 | 412.796 |
| Crediti verso Clienti | 948.915 | 888.808 | 60.107 |
| Altri crediti | 57.487 | 52.489 | 4.998 |
| Ratei e risconti attivi | 29.814 | 27.949 | 1.865 |
| **Attività d'esercizio a breve termine** | **21.222.435** | **20.742.669** | **479.766** |
| Debiti verso fornitori | 249.939 | 289.880 | (39.941) |
| Acconti | 1.292.938 | 772.786 | 520.152 |
| Debiti tributari e previdenziali | 235.172 | 1.140.206 | (905.034) |
| Altri debiti | 788.780 | 1.630.457 | (841.677) |
| Ratei e risconti passivi | 74.603 | 80.357 | (5.754) |
| **Passività d'esercizio a breve termine** | **2.641.432** | **3.913.686** | **(1.272.254)** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Capitale d'esercizio netto** | **18.581.003** | **16.828.983** | **1.752.020** |
| Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | 184.202 | 167.478 | 16.724 |
| Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo) | | | |
| Altre passività a medio e lungo termine | 636.158 | 819.990 | (183.832) |
| **Passività a medio lungo termine** | **820.360** | **987.468** | **(167.108)** |
| **Capitale investito** | **33.894.682** | **36.821.728** | **(2.927.046)** |
| Patrimonio netto | (14.608.462) | (14.735.976) | 127.514 |
| Posizione finanziaria netta a medio lungo termine | (17.236.967) | (18.799.813) | 1.562.846 |
| Posizione finanziaria netta a breve termine | (2.049.254) | (3.285.939) | 1.236.685 |
| **Mezzi propri e indebitamento finanziario netto** | **(33.894.683)** | **(36.821.728)** | **2.927.045** |

Si ricorda che IVE svolge attività di "immobiliare mista", in quanto effettua attività:

- "di immobiliare di costruzione e compravendita" (costruzione – ristrutturazione – riqualificazione - valorizzazione di aree e fabbricati destinati alla vendita);
- "di immobiliare di gestione" (gestione di patrimoni immobiliari, per lo più tramite loro concessione in locazione a terzi).

Il bilancio proposto, in ossequio ai dettami dei principi contabili, ha distinto i beni, ritenuti strategici, da mantenere nella voce delle immobilizzazioni materiali, da quelli da valorizzare e/o da vendere, che vanno appostati a rimanenze finali.

Da quanto esposto nella tabella si evince che:

- le attività d'esercizio a breve termine sono in equilibrio;
- le passività a breve termine sono diminuite per effetto della riduzione dell'indebitamento in particolare quello tributario;
- le passività a medio lungo termine sono diminuite

A migliore descrizione dello stato di solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia (i) alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che (ii) alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.
Tali indici sono ripresi e analizzati con maggior dettaglio nel paragrafo "*Obblighi introdotti con il D. Lgs. 17 agosto 2016 n. 175 "Nuovo Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica".*

| | ***31/12/2020*** | ***31/12/2019*** | ***31/12/2018*** |
|---|---|---|---|
| Margine primario di struttura | (1.426.108) | (6.144.768) | (11.831.419) |
| Quoziente primario di struttura | 0,91 | 0,71 | 0,44 |
| Margine secondario di struttura | 16.631.219 | 13.642.513 | 14.124.600 |
| Quoziente secondario di struttura | 2,04 | 1,65 | 1,67 |

**Principali dati finanziari**

La posizione finanziaria netta al 31.12.2020, era la seguente (in Euro):

| | **31/12/2020** | **31/12/2019** | **Variazione** |
|---|---|---|---|
| Depositi bancari | 181.128 | 500.511 | (319.383) |
| Denaro e altri valori in cassa | 274 | 283 | (9) |
| **Disponibilità liquide** | **181.402** | **500.794** | **(319.392)** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni** | | | |
| Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro l'esercizio successivo) | | | |
| Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo) | | | |
| Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo) | 1.972.266 | 3.374.288 | (1.402.022) |
| Debiti verso altri finanziatori (entro l'esercizio successivo) | | | |
| Anticipazioni per pagamenti esteri | | | |
| Quota a breve di finanziamenti | 258.390 | 412.445 | (154.055) |
| Crediti finanziari | | | |
| **Debiti finanziari a breve termine** | **2.230.656** | **3.786.733** | **(1.556.077)** |
| **Posizione finanziaria netta a breve termine** | **(2.049.254)** | **(3.285.939)** | **1.236.685** |
| Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre l'esercizio successivo) | | | |
| Debiti verso soci per finanziamento (oltre l'esercizio successivo) | | | |
| Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo) | | | |
| Debiti verso altri finanziatori (oltre l'esercizio successivo) | | | |
| Anticipazioni per pagamenti esteri | | | |
| Quota a lungo di finanziamenti | 17.236.967 | 18.799.813 | (1.562.846) |
| Crediti finanziari | | | |
| **Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine** | **(17.236.967)** | **(18.799.813)** | **1.562.846** |
| **Posizione finanziaria netta** | **(19.286.221)** | **(22.085.752)** | **2.799.531** |

Si evidenzia un netto miglioramento della PFN.

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

| | *31/12/2020* | *31/12/2019* | *31/12/2018* |
|---|---|---|---|
| Liquidità primaria | 0,25 | 0,19 | 0,02 |
| Liquidità secondaria | 4,39 | 2,76 | 3,09 |
| Indebitamento | 1,54 | 1,84 | 3,49 |
| Tasso di copertura degli immobilizzi | 2,02 | 1,64 | 1,67 |

## Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

Nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti i seguenti rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle:

- IVE nel corso dell'esercizio ha venduto, a valori di mercato, al socio controllante, Comune di Venezia, l'immobile Teatro Toniolo;
- con il consorzio Urban, catalogato tra le società controllate, in quanto si detengono diritti tali da controllare l'assemblea ordinaria, IVE intrattiene esclusivamente un rapporto di riaddebito del costo del consorzio, ciò ai sensi dello statuto.
- La società ha in essere con Vega un contratto di locazione per l'affitto degli uffici amministrativi;

Si può affermare che i rapporti sopra indicati, che non comprendono operazioni atipiche e/o inusuali, sono regolati da normali condizioni di mercato.

## Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-*bis*, del Codice civile di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.
Più precisamente, gli obiettivi della direzione aziendale, le politiche e i criteri utilizzati per misurare, monitorare e controllare i rischi finanziari sono i seguenti:

- valutazione della regolarità degli incassi dei crediti;
- verifica puntuale delle condizioni bancarie e dei tassi applicati;
- verifica del puntuale pagamento dei debiti al fine di evitare l'applicazione di interessi moratori;
- gestione dei flussi finanziari previsionali.

**Rischio di credito**
Si deve ritenere che le attività finanziarie della società abbiano una buona qualità creditizia.
L'ammontare delle attività finanziarie ritenute di dubbia ricuperabilità è pari all'ammontare del fondo rischi su crediti, che puntualmente viene stimato. Sul punto, le uniche criticità si riscontrano sul pagamento di alcuni affitti passivi in quanto alcuni conduttori appartengono a fasce sociali particolarmente critiche: anziani - disoccupati.
Le principali garanzie collaterali ottenute e gli altri strumenti di sostanziale garanzia ottenuti, specialmente ove è più critica la gestione del credito, sono i depositi cauzionali dovuti per contratto.

**Rischio di liquidità**
La società nel corso del 2016 ha provveduto a porre in essere importanti operazioni immobiliari che hanno drenato liquidità inoltre la società ha aumentato la propria esposizione finanziaria con l'accollo di un mutuo che verrà sostenuto come previsto nel piano quinquennale approvato dai soci, con gli incassi derivanti dalla vendita degli immobili. La situazione economica e finanziaria della società è costantemente monitorata al fine di garantire la continuità aziendale.

**Rischio di mercato**
La società si inserisce in un mercato difficile, pertanto la realizzazione di ricavi e quindi di liquidità in entrata dipende dalle operazioni immobiliari che via via vanno a concludersi, talvolta le operazioni hanno gestazioni molto lunghe, anche ultrannuali.

La società non ha emesso alcun strumento finanziario.

## Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Nel corso di questi primi mesi del 2021 l'emergenza sanitaria venutasi a creare a causa del Covid 19 ha determinato nel breve - medio periodo una contrazione del mercato immobiliare e della liquidità in circolo nel settore; tuttavia si auspica che, anche a seguito degli interventi dello stato in aiuto alle imprese colpite dall'emergenza e a seguito dei contratti preliminari di compravendita sottoscritti nel corso del 2019 e 2020, che dovrebbero tradursi in vendite nel 2021, l'equilibrio economico finanziario sarà salvaguardato.
Non si segnalano altre operazioni o fatti che possano influire sul risultato dell'anno 2020, anche in ordine a principi dettati dagli artt. 2423 e 2423 *bis* del codice civile.
E' in fase di definizione la rinegoziazione del mutuo con Unicredit per un allungamento della scadenza contrattuale.

## Evoluzione prevedibile della gestione

Il Piano di razionalizzazione delle partecipazioni approvato dal Commissario Straordinario del Comune di Venezia in data 31.03.2015 e successivamente confermato di anno in anno, affida alla società il ruolo di capofila del polo Immobiliare del Gruppo Città di Venezia, concentrando in essa il possesso delle partecipazioni in società immobiliari, al fine di ottener un maggior coordinamento e sinergia delle iniziative attivate e gestite dall'Amministrazione in questo settore.
La gestione corrente è concentrata, come evidenziato, nella definizione dei piani di *social housing* oltre alla gestione del Teatro Toniolo e dei terreni agricoli
Prosegue inoltre l'azione di vendita delle aree e degli immobili che nonostante il contesto congiunturale del mercato continua a produrre risultati.

## Documento programmatico sulla sicurezza – analisi rischi ambientale – infortuni

Ai sensi dell'allegato B, punto 26, del D.Lgs. n. 196/2003 recante Codice in materia di protezione dei dati personali, gli amministratori danno atto che la Società si è adeguata alle misure in materia di protezione dei dati personali, alla luce delle disposizioni introdotte dal D.Lgs. n. 196/2003 secondo i termini e le modalità ivi indicate.
In particolare si segnala che il Documento Programmatico sulla Sicurezza è depositato presso la sede sociale ed è liberamente consultabile.

La società non rileva nella sua attività alcun rischio ambientale, così come nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni.

## Obblighi introdotti con il D. Lgs. 17 agosto 2016 n. 175 "Nuovo Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica"

OVE NON INDICATO I RIFERIMENTI NORMATIVI SONO RELATIVI AL D. LGS. 175/2016.

VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE
Art. 6, comma 2
*"Predisposizione di specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale"*

Al fine di predisporre dei programmi specifici di valutazione del rischio di crisi aziendale, la società ha ritenuto di basare la sua valutazione, sulla base dei dati forniti dal bilancio di esercizio e quindi da una serie di indicatori che possono aiutare la governance e il Socio alla valutazione del rischio di crisi aziendale proprio dell'attività svolta dalla controllata pubblica.

L'analisi per indici sul bilancio di esercizio consente di avere alcuni indicatori importanti che rappresentano lo stato del patrimonio, il risultato economico e la finanza societaria, così da consentire una analisi costruita su elementi storico statistici atti ad individuare gli scostamenti e comprendere se vi siano dei rischi di crisi.

| Descrizione | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|---|
| **Indici finanziari** | | | |
| Liquidità primaria | 0,25 | 0,19 | 0,02 |
| Liquidità secondaria | 4,39 | 2,76 | 3,09 |
| **Indici di rotazione (espressi in giorni)** | | | |
| Rotazione rimanenze | 1.977,00 | 8.952,79 | 1.577,20 |
| Rotazione crediti | 73,95 | 128,14 | 3,87 |
| Rotazione debiti | 71,08 | 1.732,84 | 4.871,16 |
| **Indici reddituali** | | | |
| R.O.E. netto | - | - | - |
| R.O.E. lordo | - | 0,01 | - |
| R.O.I. | 0,02 | 0,02 | - |
| Margine operativo lordo (Mol o Ebitda) | - 179.194,00 | 371.038,00 | - 854.587,00 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Reddito operativo (Ebit) | 593.280,00 | 687.139,00 | - 933.602,00 |
| **Indici di produttività** | | | |
| Utile operativo su dipendenti | 98.880,00 | 114.523,00 | - 155.601,00 |
| Utile netto su dipendenti | - 21.253,00 | 7.799,00 | - 453.710,00 |
| Ricavi vendite e prestazioni su dipendenti | 790.010,00 | 431.534,00 | 893.246,00 |
| **Indici di solidità** | | | |
| Indice di indebitamento | 1,54 | 1,84 | 3,49 |
| Tasso di copertura degli immobilizzi | 2,02 | 1,64 | 1,67 |
| Margini di tesoreria | - 3.656.991,00 | - 6.244.507,00 | - 6.578.605,00 |
| Margine di disponibilità | - 1.426.108,00 | - 6.144.768,00 | - 11.831.419,00 |
| Capitale circolante | 16.529.228,00 | 13.528.916,00 | 13.997.862,00 |
| Margine primario di struttura | - 1.426.108,00 | - 6.144.768,00 | - 11.831.419,00 |
| Quoziente primario di struttura | 0,91 | 0,71 | 0,44 |
| Margine secondario di struttura | 16.631.219,00 | 13.642.513,00 | 14.124.600,00 |
| Quoziente secondario di struttura | 2,03 | 1,65 | 1,67 |

## CONSIDERAZIONI FINALI

I dati fin qui presi in esame consentono di dire che la società necessita di vendere i propri beni merce (aree e fabbricati) al fine di ottenere dei miglioramenti sia economici che finanziari.
Le entrate delle vendite dei beni dovranno in primis essere utilizzate per far fronte agli oneri finanziari ed alla restituzione delle quote capitale dei mutui ed al pagamento dei debiti tributari.
Qualora la società non riuscisse nel corso del 2021 a vendere parte dei propri beni, che sono stati destinati alle vendite, si troverebbe in uno stato di tensione finanziaria.

### VALUTAZIONE SULL'INTEGRAZIONE DEGLI STRUMENTI DI *GOVERNANCE* SOCIETARIO

Art. 6, comma 3 e 5
*"Valutazione dell'opportunità di integrare, in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche organizzative nonché dell'attività svolta, gli strumento di governo societario"*
Si è ritenuto, considerata la dimensione e l'attività sociale, di attribuire la governace ad un Amministratore Unico

### RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO

Art. 6, comma 4
*"Predisposizione della relazione e sua pubblicazione contestualmente al bilancio di esercizio "*
Tale adempimento è assorbito dalla "relazione sulla gestione" predisposta dalla società ai sensi dell'art. 2428 cod. civ..

### RECLUTAMENTO E GESTIONE DEL PERSONALE

Art. 19, commi 2 e 3
*"Adozione di proprio regolamento che rispetti principio di trasparenza, pubblicità, imparzialità ed i principi dell'art. 35, comma 3 del D. Lgs. 165/2001"*
Si evidenzia che la società ha approvato e adottato il proprio regolamento già nel 2010, pubblicandolo nel proprio sito internet così da consentire a tutti i dipendenti e *stakeholders* di poter prendere visione.

### OBBLIGO DI RISPETTARE GLI OBIETTIVI SUL COMPLESSO DELLE SPESE DI FUNZIONAMENTO

Art. 19, commi 5, 6 e 7
*"Obbligo di rispettare gli obiettivi specifici annuali e pluriennali, sul complesso delle spese di funzionamento, fissati dalle amministrazioni socie"*
La società nel corso del 2020 ha rispettato gli obiettivi forniti dall'ente controllante.

La *governance* societaria procederà ad interloquire con l'ente controllante, in coerenza con il dettato normativo, per il recepimento dei provvedimenti recanti gli obiettivi da conseguire.

RICOGNIZIONE DEL PERSONALE IN SERVIZIO
Art. 25, comma 1
*"Ricognizione del personale in servizio"*
La società sta predisponendo il documento richiesto dalla norma al fine della sua trasmissione all'ente controllante così che possano essere valutate eventuali eccedenze.

## Destinazione del risultato d'esercizio

Signori Soci,
confidando di avervi reso un Bilancio chiaro e di agevole comprensione vi invitiamo:

- a volerne deliberare l'approvazione;
- a rinviare alla decisione dell'assemblea dei soci la destinazione della perdita d'esercizio, pari ad euro (127.514).

## Conclusioni

Come indicato nel corso della presente relazione la società ha continuato la propria attività nella gestione delle aree di proprietà e dei beni concessi in locazione, attivandosi sul mercato in coerenza con gli indirizzi ricevuti dal socio di controllo.
Vi ringrazio per la fiducia accordatami e Vi invito ad approvare il bilancio così come presentato.

L'Amministratore Unico
*Agnese Lunardelli*

# LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

**BILANCIO ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2020 E NOTA INTEGRATIVA**

# LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

## Bilancio di esercizio al 31-12-2020

| Dati anagrafici | |
|---|---|
| **Sede in** | 30100 VENEZIA (VE) SAN MARCO |
| **Codice Fiscale** | 00351420278 |
| **Numero Rea** | VE 38983 |
| **P.I.** | 00351420278 |
| **Capitale Sociale Euro** | 10860240.00 i.v. |
| **Forma giuridica** | SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (SR) |
| **Società in liquidazione** | no |
| **Società con socio unico** | no |
| **Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento** | si |
| **Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento** | COMUNE DI VENEZIA |
| **Appartenenza a un gruppo** | no |

# Stato patrimoniale

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---|---|---|
| Stato patrimoniale | | |
| Attivo | | |
| B) Immobilizzazioni | | |
| I - Immobilizzazioni immateriali | 648 | 958 |
| II - Immobilizzazioni materiali | 14.306.122 | 19.151.986 |
| III - Immobilizzazioni finanziarie | 51.700 | 51.700 |
| Totale immobilizzazioni (B) | 14.358.470 | 19.204.644 |
| C) Attivo circolante | | |
| I - Rimanenze | 20.186.219 | 19.773.423 |
| II - Crediti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 1.003.880 | 927.168 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 1.676.100 | 1.676.100 |
| imposte anticipate | 101.991 | 113.598 |
| Totale crediti | 2.781.971 | 2.716.866 |
| IV - Disponibilità liquide | 181.403 | 500.794 |
| Totale attivo circolante (C) | 23.149.593 | 22.991.083 |
| D) Ratei e risconti | 29.814 | 27.949 |
| Totale attivo | 37.537.877 | 42.223.676 |
| Passivo | | |
| A) Patrimonio netto | | |
| I - Capitale | 10.860.240 | 10.860.240 |
| II - Riserva da soprapprezzo delle azioni | 213.905 | 213.905 |
| IV - Riserva legale | 399.829 | 397.489 |
| VI - Altre riserve | 2.739.494 (1) | 2.739.494 |
| VIII - Utili (perdite) portati a nuovo | 522.508 | 478.053 |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio | (127.514) | 46.795 |
| Totale patrimonio netto | 14.608.462 | 14.735.976 |
| B) Fondi per rischi e oneri | 309.040 | 350.640 |
| C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | 184.202 | 167.478 |
| D) Debiti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 4.797.485 | 7.620.062 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 17.564.085 | 19.269.163 |
| Totale debiti | 22.361.570 | 26.889.225 |
| E) Ratei e risconti | 74.603 | 80.357 |
| Totale passivo | 37.537.877 | 42.223.676 |

(1)

| Altre riserve | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|---|---|---|
| Riserva straordinaria | 2.722.116 | 2.722.116 |
| Riserva avanzo di fusione | 17.378 | 17.378 |

# Conto economico

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---|---|---|
| Conto economico | | |
| A) Valore della produzione | | |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni | 4.740.062 | 2.589.204 |
| 2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione | 412.795 | (803.044) |
| 2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti | 412.795 | (803.044) |
| 5) altri ricavi e proventi | | |
| contributi in conto esercizio | 477.525 | 510.710 |
| altri | 462.921 | 6.453 |
| Totale altri ricavi e proventi | 940.446 | 517.163 |
| Totale valore della produzione | 6.093.303 | 2.303.323 |
| B) Costi della produzione | | |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | 4.138.203 | 3.107 |
| 7) per servizi | 383.505 | 318.860 |
| 8) per godimento di beni di terzi | 24.135 | 17.935 |
| 9) per il personale | | |
| a) salari e stipendi | 224.715 | 248.429 |
| b) oneri sociali | 87.066 | 93.490 |
| c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale | 16.724 | 16.937 |
| c) trattamento di fine rapporto | 16.724 | 16.937 |
| Totale costi per il personale | 328.505 | 358.856 |
| 10) ammortamenti e svalutazioni | | |
| a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni | 167.972 | 201.062 |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | 310 | 310 |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 167.662 | 200.752 |
| d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide | 25.758 | 14.755 |
| Totale ammortamenti e svalutazioni | 193.730 | 215.817 |
| 12) accantonamenti per rischi | - | 300.000 |
| 14) oneri diversi di gestione | 431.945 | 401.609 |
| Totale costi della produzione | 5.500.023 | 1.616.184 |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B) | 593.280 | 687.139 |
| C) Proventi e oneri finanziari | | |
| 16) altri proventi finanziari | | |
| d) proventi diversi dai precedenti | | |
| altri | 32 | 289 |
| Totale proventi diversi dai precedenti | 32 | 289 |
| Totale altri proventi finanziari | 32 | 289 |
| 17) interessi e altri oneri finanziari | | |
| altri | 586.227 | 531.212 |
| Totale interessi e altri oneri finanziari | 586.227 | 531.212 |
| Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis) | (586.195) | (530.923) |
| Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D) | 7.085 | 156.216 |
| 20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | | |
| imposte correnti | 122.993 | 96.280 |
| imposte differite e anticipate | 11.606 | 13.141 |
| Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | 134.599 | 109.421 |
| 21) Utile (perdita) dell'esercizio | (127.514) | 46.795 |

# Rendiconto finanziario, metodo indiretto

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---|---|---|
| Rendiconto finanziario, metodo indiretto | | |
| A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto) | | |
| Utile (perdita) dell'esercizio | (127.514) | 46.795 |
| Imposte sul reddito | 134.599 | 109.421 |
| Interessi passivi/(attivi) | 586.195 | 530.923 |
| (Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività | (360.572) | - |
| 1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione | 232.708 | 687.139 |
| Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto | | |
| Accantonamenti ai fondi | 16.724 | 316.937 |
| Ammortamenti delle immobilizzazioni | 167.972 | 201.062 |
| Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari | 1 | (5.582) |
| Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto | 184.697 | 512.417 |
| 2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto | 417.405 | 1.199.556 |
| Variazioni del capitale circolante netto | | |
| Decremento/(Incremento) delle rimanenze | (412.796) | 803.044 |
| Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti | (60.107) | (845.604) |
| Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori | (39.941) | (34.783) |
| Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi | (1.865) | (7.466) |
| Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi | (5.754) | (265.821) |
| Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto | (1.268.693) | (4.166.039) |
| Totale variazioni del capitale circolante netto | (1.789.156) | (4.516.669) |
| 3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto | (1.371.751) | (3.317.113) |
| Altre rettifiche | | |
| Interessi incassati/(pagati) | (586.195) | (530.923) |
| (Imposte sul reddito pagate) | (239.696) | (54.491) |
| (Utilizzo dei fondi) | (41.600) | - |
| Totale altre rettifiche | (867.491) | (585.414) |
| Flusso finanziario dell'attività operativa (A) | (2.239.242) | (3.902.527) |
| B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento | | |
| Immobilizzazioni materiali | | |
| (Investimenti) | (377) | - |
| Disinvestimenti | 5.039.151 | - |
| Flusso finanziario dell'attività di investimento (B) | 5.038.774 | - |
| C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento | | |
| Mezzi di terzi | | |
| Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche | (1.556.077) | (184.891) |
| (Rimborso finanziamenti) | (1.562.846) | (872.489) |
| Mezzi propri | | |
| Aumento di capitale a pagamento | - | 5.444.374 |
| Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C) | (3.118.923) | 4.386.994 |
| Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C) | (319.391) | 484.467 |
| Disponibilità liquide a inizio esercizio | | |
| Depositi bancari e postali | 500.511 | 16.058 |
| Danaro e valori in cassa | 283 | 269 |
| Totale disponibilità liquide a inizio esercizio | 500.794 | 16.327 |

| Disponibilità liquide a fine esercizio | | |
|---|---|---|
| Depositi bancari e postali | 181.128 | 500.511 |
| Danaro e valori in cassa | 274 | 283 |
| Totale disponibilità liquide a fine esercizio | 181.403 | 500.794 |

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2020

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci/Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile (o perdita) d'esercizio pari a Euro (127.514).

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 106, comma 3 del Decreto Legge 18/2020 e successive modifiche ci si è avvalsi del maggior termine per l'approvazione del Bilancio.

**Attività svolte**

La Società, svolge l'attività di acquisto, permuta, gestione, locazione e manutenzione ordinaria e straordinaria di fondi rustici e urbani o di costruzioni di qualsiasi natura.
La Società si dedica ad obiettivi legati prevalentemente allo sviluppo del territorio veneziano, e sta sempre più concentrando le proprie risorse nel settore residenziale, in particolare nell'attività di social housing, con lo scopo di immettere nel mercato alloggi a canone calmierato ed a commercializzare alloggi a valori competitivi rispetto al mercato.
Gli interventi di social housing sono previsti nelle aree di Gazzera – via Mattuglie e Mestre – quartiere Pertini.
L'intervento principale di social housing è quello situato in Mestre Gazzera - via Mattuglie per la realizzazione di numero 60 alloggi oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e di quelle relative alla messa in sicurezza idraulica dei lotti oggetto di intervento e delle aree circostanti.
La Società in sintesi svolge attività di “immobiliare mista”, in quanto svolge l'attività:

- “di immobiliare di costruzione e compravendita” (costruzione – ristrutturazione – riqualificazione - valorizzazione di aree e fabbricati destinati alla vendita);
- “di immobiliare di gestione” (gestione di patrimoni immobiliari, per lo più tramite loro concessione in locazione a terzi).

**Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio**

Le prospettive economiche mondiali per il 2020 sono state gravemente compromesse dalla rapida diffusione dell'infezione da SARS Covid-19 ufficialmente riconosciuta quale «pandemia», in considerazione dei livelli di diffusività e gravità raggiunti, in data 11 marzo 2020 dall'Organizzazione mondiale della sanità.

L'intero sistema economico globale è di conseguenza stato compromesso dalle prolungate misure restrittive necessarie ad arginare l'emergenza epidemiologica quali ad esempio l'interruzione di buona parte delle attività produttive, le limitazioni nel commercio e nella mobilità delle persone. Tale contesto, tuttavia, non ha condizionato in misura rilevante l'attività e l'operatività della società si per quanto attiene l'attività “di immobiliare di gestione” che l'attività “di immobiliare di compravendita”.
La società nel corso dell'esercizio 2020 ha svolto regolarmente la propria attività di “gestione di immobiliare” ed è giunta a locare quasi la totalità degli immobili abitativi ad uso residenziale.
Per quanto attiene l'attività di “immobiliare di compravendita” essa è stata caratterizzata dalle seguenti operazioni:

- la permuta con l'Agenzia del Demanio dell'Immobile “ex scuola Monteverdi” per due immobili “Corte Gregolina” e “fabbricato S. Nicolò Lido di Venezia” per euro 3.795.000;
- la vendita del “Teatro Toniolo” al Comune di Venezia per euro 5.039.150;
- la vendita di una porzione dell'Area Ca' d'Oro per euro 81.000.

**Criteri di formazione**

Il bilancio sottopostoVi è redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma. Al fine di fornire tuttavia un'informativa più ampia ed esauriente sull'andamento della gestione sociale, nell'ambito in cui opera, si è ritenuto opportuno corredarlo della Relazione sulla Gestione.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto e "arrotondamenti da Euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico.
Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in migliaia di Euro/(in unità di Euro).

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2020 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

## Principi di redazione

(Rif. art. 2423, e art. 2423-bis C.c..)

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 di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.
In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).
La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

## Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

## Criteri di valutazione applicati

(Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

**Immobilizzazioni**

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione o di produzione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.
I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, le licenze, concessioni e marchi sono ammortizzati con una aliquota annua del 20% e del 33%.
Le migliorie su beni di terzi sono ammortizzate con aliquote dipendenti dalla durata del contratto.
Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.
Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.
Non sono state effettuate rivalutazioni monetarie o economiche, né deroghe ai sensi degli artt. 2423 e 2423-bis del C.C.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote e non modificate rispetto all'esercizio precedente: per i fabbricati il 3%, per altri beni il 20%.
Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.
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.

In relazione a quanto previsto dal principio contabile OIC 16 gli immobili e le aree destinate alla vendita sono riclassificate nell'attivo circolante e per tali immobili non si procede all'ammortamento.

Gli immobili abitativi iscritti tra le immobilizzazioni che sono fabbricati che rappresentano una forma di investimento di mezzi finanziari, effettuato da parte della società non sono stati ammortizzati in quanto il loro valore residuo al termine della vita utile è pari o superiore al loro valore netto contabile.

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

**Crediti**

La rilevazione iniziale del credito è effettuata al valore di presumibile realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore e anche il rischio paese.
I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

**Debiti**

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

**Ratei e risconti**

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.
Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

**Rimanenze magazzino**

Materie prime, ausiliarie e prodotti finiti sono iscritti al minore tra il costo di acquisto o di fabbricazione, applicando il criterio del costo specifico, e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.
Nel costo sono stati capitalizzati anche gli oneri finanziari in proporzione alla durata del periodo di fabbricazione, trattandosi di beni che richiedono un periodo di produzione significativo.
La voce include i fabbricati e le aree destinate alla vendita o alla trasformazione per l'ottenimento di beni destinati alla vendita, in quanto la società svolge anche attività di “immobiliare di costruzione e compravendita”. Gli immobili merce sono valutati secondo il criterio di valutazione al “costo” di acquisto o di produzione, tuttavia, se la valutazione è minore rileva la valutazione al valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato.
I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente.

**Partecipazioni**

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione.
Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.
Le partecipazioni in imprese controllate o collegate sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione.
Le partecipazioni iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie iscritte al loro costo rilevato al momento dell'iscrizione iniziale, non viene mantenuto, in conformità a quanto dispone l'articolo 2426, comma 1, numero 3) del codice civile, se la partecipazione alla data di chiusura dell'esercizio risulta durevolmente di valore inferiore al valore di costo e viene iscritta a tale minor valore.

**Fondi per rischi e oneri**

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.
Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.
Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

**Fondo TFR**

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

Il debito per imposte è rilevato alla voce Debiti al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e, in genere, dei crediti di imposta.
L'Ires e l'Irap differita e anticipata è calcolata sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo criteri civilistici e i corrispondenti valori fiscali esclusivamente con riferimento alla società.

**Riconoscimento ricavi**

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni per i beni mobili e con il rogito notarile per i beni immobili.
I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.
I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.
I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritte per le quote di competenza dell'esercizio.

# Altre informazioni

La Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

# Nota integrativa abbreviata, attivo

## Immobilizzazioni

### Movimenti delle immobilizzazioni

Viene fornito il dettaglio dei movimenti delle immobilizzazioni, informazioni che verranno meglio definite nel seguito della presente Nota integrativa

| | Immobilizzazioni immateriali | Immobilizzazioni materiali | Immobilizzazioni finanziarie | Totale immobilizzazioni |
|---|---|---|---|---|
| **Valore di inizio esercizio** | | | | |
| **Costo** | 10.126 | 23.395.217 | 51.700 | 23.457.043 |
| **Ammortamenti (Fondo ammortamento)** | 9.168 | 4.243.230 | | 4.252.398 |
| **Valore di bilancio** | 958 | 19.151.986 | 51.700 | 19.204.644 |
| **Variazioni nell'esercizio** | | | | |
| **Incrementi per acquisizioni** | - | 377 | - | 377 |
| **Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)** | - | 4.678.579 | - | 4.678.579 |
| **Ammortamento dell'esercizio** | 310 | 167.662 | | 167.972 |
| **Totale variazioni** | (310) | (4.845.864) | - | (4.846.174) |
| **Valore di fine esercizio** | | | | |
| **Costo** | 10.126 | 14.533.353 | 51.700 | 14.595.179 |
| **Ammortamenti (Fondo ammortamento)** | 9.478 | 227.230 | | 236.708 |
| **Valore di bilancio** | 648 | 14.306.122 | 51.700 | 14.358.470 |

### Immobilizzazioni immateriali

| Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---|---|---|
| 648 | 958 | (310) |

### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

| | Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno | Totale immobilizzazioni immateriali |
|---|---|---|
| **Valore di inizio esercizio** | | |
| **Costo** | 10.126 | 10.126 |
| **Ammortamenti (Fondo ammortamento)** | 9.168 | 9.168 |
| **Valore di bilancio** | 958 | 958 |

| | Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno | Totale immobilizzazioni immateriali |
|---|---|---|
| **Variazioni nell'esercizio** | | |
| **Ammortamento dell'esercizio** | 310 | 310 |
| **Totale variazioni** | (310) | (310) |
| **Valore di fine esercizio** | | |
| **Costo** | 10.126 | 10.126 |
| **Ammortamenti (Fondo ammortamento)** | 9.478 | 9.478 |
| **Valore di bilancio** | 648 | 648 |

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

## Immobilizzazioni materiali

| Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---|---|---|
| 14.306.122 | 19.151.986 | (4.845.864) |

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

| | Terreni e fabbricati | Impianti e macchinario | Attrezzature industriali e commerciali | Altre immobilizzazioni materiali | Totale Immobilizzazioni materiali |
|---|---|---|---|---|---|
| **Valore di inizio esercizio** | | | | | |
| **Costo** | 22.282.136 | 692.488 | 284.700 | 135.893 | 23.395.217 |
| **Ammortamenti (Fondo ammortamento)** | 3.138.419 | 689.933 | 280.118 | 134.760 | 4.243.230 |
| **Valore di bilancio** | 19.143.717 | 2.555 | 4.582 | 1.133 | 19.151.986 |
| **Variazioni nell'esercizio** | | | | | |
| **Incrementi per acquisizioni** | - | - | - | 377 | 377 |
| **Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)** | 4.676.628 | 1.951 | - | - | 4.678.579 |
| **Ammortamento dell'esercizio** | 166.095 | 604 | 837 | 126 | 167.662 |
| **Totale variazioni** | (4.842.723) | (2.555) | (837) | 251 | (4.845.864) |
| **Valore di fine esercizio** | | | | | |
| **Costo** | 14.423.719 | - | 5.001 | 104.633 | 14.533.353 |
| **Ammortamenti (Fondo ammortamento)** | 122.725 | - | 1.256 | 103.249 | 227.230 |
| **Valore di bilancio** | 14.300.994 | - | 3.745 | 1.384 | 14.306.122 |

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, ed a seguito di una revisione delle stime della vita utile degli immobili strumentali, la società nell'esercizio 2012 ha provveduto a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli immobili.
Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un'attenta valutazione interna del valore ad esse attribuito che ha consentito alla ripartizione del costo unitario delle aree di sedime.

In coerenza con il dettato dell'art. 2426, n. 3) del C.C., attraverso stime effettuate internamente, il probabile valore di mercato per aree e immobili similari di zona è stato ritenuto superiore a quello iscritto a bilancio.
Gli immobili abitativi iscritti tra le immobilizzazioni che sono fabbricati che rappresentano una forma di investimento di mezzi finanziari, effettuato da parte della società non sono stati ammortizzati in quanto il loro valore residuo al termine della vita utile è pari o superiore al loro valore netto contabile.

Il decremento della voce “immobilizzazioni materiali” si riferisce alla vendita effettuata dalla società al Comune di Venezia del Teatro Toniolo per euro 5.039.150. L'operazione ha determinato per la società una plusvalenza pari ad euro 360.571 iscritta nella voce A5 del CE – altri ricavi e proventi.

Gli incrementi delle voci “ “Altre immobilizzazioni materiali” si riferiscono all'acquisto di piccoli beni strumentali entrati nel ciclo produttivo la cui vita utile si esaurisce in più esercizi.

## Immobilizzazioni finanziarie

| Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---|---|---|
| 51.700 | 51.700 | |

### Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

| | Partecipazioni in imprese controllate | Partecipazioni in altre imprese | Totale Partecipazioni |
|---|---|---|---|
| **Valore di inizio esercizio** | | | |
| **Costo** | 8.948 | 42.752 | 51.700 |
| **Valore di bilancio** | 8.948 | 42.752 | 51.700 |
| **Valore di fine esercizio** | | | |
| **Costo** | 8.948 | 42.752 | 51.700 |
| **Valore di bilancio** | 8.948 | 42.752 | 51.700 |

**Partecipazioni**

Le partecipazioni in imprese controllate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione.
Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.
Le partecipazioni in imprese controllate sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione.
Al termine dell'esercizio si è ritenuto di provvedere alla svalutazione della partecipazione delle società controllata Vega Scarl, iscritta tra le immobilizzazioni finanziarie in quanto si ritiene che il loro valore sia durevolmente inferiore al valore di acquisto.

Consorzio URBAN
Il consorzio è stato posto in liquidazione per scadenza del termine statutario e sono in corso le attività liquidatorie.

Partecipazione Vega S.c.a.r.l.
Nel corso dell'esercizio 2015 è stata conferita dal Socio Comune di Venezia mediante aumento di capitale il 34,48% della partecipazione di Vega Scarl. L'aumento della quota di possesso ha determinato una diversa qualificazione della partecipazione da collegata a controllata; la società pertanto dal 2015 detiene il 55.64% di Vega Scarl.
Sulla base della documentazione in possesso dell'organo amministrativo, ritenendo il valore della stessa durevolmente inferiore a quello di iscrizione si è provveduto alla sua integrale svalutazione.

I dati indicati nella tabella di seguito riportata sono riferiti alla documentazione in possesso dell'organo amministrativo alla data di redazione del presente documento.

Nella voce altre imprese è iscritta la partecipazione in Insula, di cui si detiene la quota del 1,13% del capitale.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

| Denominazione | Città, se in Italia, o Stato estero | Codice fiscale (per imprese italiane) | Capitale in euro | Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro | Patrimonio netto in euro | Quota posseduta in euro | Quota posseduta in % | Valore a bilancio o corrispondente credito |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **URBAN** | VENEZIA | 03062690270 | 17.500 | - | 17.500 | 8.948 | 51,95% | 8.948 |
| **VEGA SCARL** | VENEZIA | 02718360270 | 2.966.579 | (307.174) | 1.109.756 | 1.650.605 | 55,64% | - |
| **Totale** | | | | | | | | 8.948 |

# Attivo circolante

## Rimanenze

| Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---|---|---|
| 20.186.219 | 19.773.423 | 412.796 |

Le rimanenze sono iscritte al minore tra il costo di acquisto o di fabbricazione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato applicando il costo specifico.
Nel costo sono stati capitalizzati nel corso degli esercizi precedenti anche gli oneri finanziari in proporzione alla durata del periodo di fabbricazione, trattandosi di beni che richiedono un periodo di produzione significativo.
La voce include i fabbricati e le aree destinate alla vendita o alla trasformazione per l'ottenimento di beni destinati alla vendita, in quanto la società svolge anche attività di “immobiliare di costruzione e compravendita”. Gli immobili merce sono valutati secondo il criterio di valutazione al “costo” di acquisto o di produzione, tuttavia, se la valutazione è minore rileva la valutazione al valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato.
I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente
La Società svolge attività di immobiliare “mista”, ovvero di immobiliare di costruzione e compravendita nonché di gestione e per tal motivo gli “immobili merce” ovvero gli immobili e le aree non strumentali alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa, vendita in ossequio al combinato disposto dall'OIC 16 e 13, sono iscritti sotto tale voce; sono gli “immobili” il cui organo di amministrazione ha destinato alla vendita.
Il valore d'iscrizione degli “immobili merce” al 31.12.2020 è pari al minore tra il costo di acquisto o di produzione ovvero al valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato se minore.

Nel corso dell'esercizio 2020 il valore delle rimanenze è variato per effetto delle seguenti operazioni:

- la vendita di una porzione dell'”Area Ca' d'Oro”;
- la cessione a mezzo permuta dell'immobile “Ex Scuola Monteverdi”;
- l'acquisto a mezzo permuta degli immobili “Corte Gregolina” e “Fabbricato S. Nicolò Lido di Venezia”

Le operazioni sopra citate hanno determinato un incremento delle rimanenze per euro 412.796

Si ricorda che nei primi mesi del 2016 la Società ha perfezionato l'operazione di acquisizione degli immobili dal Fondo Città di Venezia. L'operazione ammontava ad oltre 14.550.000 ed è stata finanziata dall'accollo del mutuo con Unicredit, già acceso da parte del Fondo.
Il piano di acquisizione è stato supportato dalla redazione di un piano economico - finanziario quinquennale approvato dall'assemblea dei soci di Ive ora in fase di rinegoziazione.
Gli immobili ad oggi iscritti tra le rimanenze anche a seguito della permuta sopra descritta sono:

| FABBRICATI | |
|---|---|
| - | FABBRICATO - Ex Magazzini Da Re |
| - | FABBRICATI - Ex Ca.Ri.Ve. |
| - | FABBRICATO - Villa Ceresa (con terreno pertinenziale) |
| - | FABBRICATO - Appartamento Malibran |
| - | FABBRICATO - Venezia - Isola di Sant'Erasmo |
| - | FABBRICATO – Corte Gregolina |
| - | FABBRICATO – S. Nicolò Lido di Venezia |
| | |
| - | TERRENO - Malamocco - Ex Area Sky |
| - | TERRENO - Favaro Veneto. |

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---|---|---|---|
| **Prodotti finiti e merci** | 19.773.423 | 412.796 | 20.186.219 |
| **Totale rimanenze** | 19.773.423 | 412.796 | 20.186.219 |

## Crediti iscritti nell'attivo circolante

| Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---|---|---|
| 2.781.971 | 2.716.866 | 65.105 |

### Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio | Quota scadente oltre l'esercizio |
|---|---|---|---|---|---|
| **Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante** | 888.808 | 60.107 | 948.915 | 948.915 | - |
| **Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante** | 20.164 | (8.784) | 11.380 | 11.380 | - |
| **Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante** | 1.677.876 | 23.517 | 1.701.393 | 25.293 | 1.676.100 |
| **Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante** | 113.598 | (11.607) | 101.991 | | |
| **Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante** | 16.420 | 1.872 | 18.292 | 18.292 | - |
| **Totale crediti iscritti nell'attivo circolante** | 2.716.866 | 65.105 | 2.781.971 | 1.003.880 | 1.676.100 |

La voce dei “crediti verso clienti” include crediti di natura commerciale ed il valore è adeguato da apposito fondo svalutazione crediti.
La voce dei “crediti verso controllate” è costituita dal credito esistente al 31.12.2020 nei confronti delle società controllate.
La voce “crediti tributari oltre l'esercizio”, è costituito dal credito IRES per maggiori imposte versate nel 2014 di cui la società chiederà il rimborso. L'art 172 Tuir, settimo comma, quale norma antielusiva tendente ad evitare che l'assorbimento delle c.d. “bare fiscali” possa produrre vantaggi alla società incorporante, condiziona l'utilizzo delle perdite fiscali, precedentemente maturate, al superamento del “test di vitalità” e ne limita l'utilizzo in termini quantitativi.
Si ricorda che IVE nel corso dell'esercizio 2012 si è fusa con la società controllata Patrimonio IVE srl mediante incorporazione. Ive, poi, aveva maturato al 31.12.2011 perdite fiscali pari a 10.745.494, principalmente per effetto della sentenza negativa sul contenzioso aperto con Venice Reffitting Srl.

Il “test di vitalità” è stato superato dalla società, tuttavia, in termini quantitativi le limitazioni imposte dalla norma, nell'ottica antielusiva, non permetterebbero la totale detrazione delle perdite fiscali pregresse.
In ragione del fatto che l'operazione di fusione è stata svolta sulla base di valide ragioni e le perdite de quo non sono maturate in capo alla partecipata, si è ritenuto che la fattispecie occorsa ad IVe non è antielusiva, pertanto la norma non è cogente.
L'organo amministrativo ha provveduto a chiedere un parere ad un esperto tributarista sul corretto comportamento da tenere in merito alla deduzione delle perdite fiscali patite. Il parere rilasciato conferma che nel caso di specie “sussistono in capo a IVE i requisiti qualitativi e i requisiti quantitativi per poter riportare le perdite fiscali agli esercizi successivi alla loro maturazione”.
Successivamente a tale parere è stato presentato alla Direzione Regionale delle Entrate una “richiesta di interpello” al fine di statuire, sulla base dei presupposti di diritto e di fatto esistenti, il corretto comportamento tenuto. La Direzione adita non ha preso posizione sul tema dichiarando improcedibile l'interpello.
La società, in tale fattispecie ha promosso ricorso contro la risposta pervenuta dall'Ufficio in quanto, sulla base del parere dell'esperto, ricorrono i presupposti di diritto per la totale detrazione delle perdite fiscali, e pertanto non si ritiene di iscrivere l'accantonamento in quanto il rischio viene ritenuto “possibile” ma non “probabile” se non “remoto” ed il credito iscritto a bilancio si ritiene certo liquido ed esigibile.
Si precisa inoltre che la Società ha ottenuto nel primo grado di giudizio una sentenza favorevole sul comportamento non elusivo di tale operazione; tuttavia l'Agenzia delle Entrate ha promosso appello.

La voce “attività per imposte anticipate” si riferisce a crediti per imposte anticipate che sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

## Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2020 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

| Area geografica | Italia | Totale |
|---|---|---|
| **Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante** | 948.915 | 948.915 |
| **Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante** | 11.380 | 11.380 |
| **Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante** | 1.701.393 | 1.701.393 |
| **Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante** | 101.991 | 101.991 |
| **Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante** | 18.292 | 18.292 |
| **Totale crediti iscritti nell'attivo circolante** | 2.781.971 | 2.781.971 |

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

| Descrizione | F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile |
|---|---|
| Saldo al 31/12/2019 | 389.656 |
| Accantonamento esercizio | 25.758 |
| **Saldo al 31/12/2020** | **415.414** |

## Disponibilità liquide

| Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---|---|---|
| 181.403 | 500.794 | (319.391) |

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---|---|---|---|
| **Depositi bancari e postali** | 500.511 | (319.383) | 181.128 |
| **Denaro e altri valori in cassa** | 283 | (9) | 274 |
| **Totale disponibilità liquide** | 500.794 | (319.391) | 181.403 |

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

# Ratei e risconti attivi

| Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---|---|---|
| 29.814 | 27.949 | 1.865 |

Misurano 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.
Non sussistono, al 31/12/2020, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---|---|---|---|
| **Risconti attivi** | 27.949 | 1.865 | 29.814 |
| **Totale ratei e risconti attivi** | 27.949 | 1.865 | 29.814 |

# Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

## Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

| Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---|---|---|
| 14.608.462 | 14.735.976 | (127.514) |

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

| | Valore di inizio esercizio | Altre variazioni | | | Risultato d'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Incrementi | Decrementi | Riclassifiche | | |
| **Capitale** | 10.860.240 | - | - | - | | 10.860.240 |
| **Riserva da soprapprezzo delle azioni** | 213.905 | - | - | - | | 213.905 |
| **Riserva legale** | 397.489 | 2.340 | - | - | | 399.829 |
| **Altre riserve** | | | | | | |
| **Riserva straordinaria** | 2.722.116 | - | - | - | | 2.722.116 |
| **Riserva avanzo di fusione** | 17.378 | - | - | - | | 17.378 |
| **Totale altre riserve** | 2.739.494 | - | - | - | | 2.739.494 |
| **Utili (perdite) portati a nuovo** | 478.053 | 44.455 | - | - | | 522.508 |
| **Utile (perdita) dell'esercizio** | 46.795 | - | 127.514 | (46.795) | (127.514) | (127.514) |
| **Totale patrimonio netto** | 14.735.976 | 46.795 | 127.514 | (46.795) | (127.514) | 14.608.462 |

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

| | Importo | Possibilità di utilizzazione | Quota disponibile |
|---|---|---|---|
| **Capitale** | 10.860.240 | B | - |
| **Riserva da soprapprezzo delle azioni** | 213.905 | B | 213.905 |
| **Riserva legale** | 399.829 | B | 399.829 |
| **Altre riserve** | | | |
| **Riserva straordinaria** | 2.722.116 | A,B | 2.722.116 |
| **Riserva avanzo di fusione** | 17.378 | B | 17.378 |
| **Totale altre riserve** | 2.739.494 | | 2.739.494 |
| **Utili portati a nuovo** | 522.508 | A,B,C | 522.508 |
| **Totale** | 14.735.976 | | 3.875.736 |
| **Quota non distribuibile** | | | 3.353.228 |
| **Residua quota distribuibile** | | | 522.508 |

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

**Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto**

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le informazioni in merito alla formazione e all'utilizzazione delle voci di patrimonio netto:

| | Capitale sociale | Riserva legale | Riserva... | Risultato d'esercizio | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **All'inizio dell'esercizio precedente** | 10.860.240 | 397.489 | 709.336 | (2.722.258) | 9.244.807 |
| Altre variazioni | | | | | |
| - Incrementi | | | 2.722.116 | 2.769.053 | 5.491.169 |
| Risultato dell'esercizio precedente | | | | 46.795 | |
| **Alla chiusura dell'esercizio precedente** | 10.860.240 | 397.489 | 3.431.452 | 46.795 | 14.735.976 |
| Altre variazioni | | | | | |
| - Incrementi | | 2.340 | 44.455 | | 46.795 |
| - Decrementi | | | | 127.514 | 127.514 |
| - Riclassifiche | | | | (46.795) | (46.795) |
| Risultato dell'esercizio corrente | | | | (127.514) | |
| **Alla chiusura dell'esercizio corrente** | 10.860.240 | 399.829 | 3.475.907 | (127.514) | 14.608.462 |

Nel corso del 2019 il Socio Comune ha rinunciato al proprio credito per dividendi ancora non riscossi, pari ad euro 5.444.374 ed ha disposto che l'importo rinunciato vada a costituire una riserva disponibile e che essa vada a coprire interamente la perdita del 2018 pari ad euro 2.722.258. Tale rinuncia trova manifestazione nella variazione positiva di patrimonio netto al 31.12.2019.

# Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

| Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---|---|---|
| 309.040 | 350.640 | (41.600) |

| | Altri fondi | Totale fondi per rischi e oneri |
|---|---|---|
| **Valore di inizio esercizio** | 350.640 | 350.640 |
| **Variazioni nell'esercizio** | | |
| **Utilizzo nell'esercizio** | 41.600 | 41.600 |
| **Totale variazioni** | (41.600) | (41.600) |
| **Valore di fine esercizio** | 309.040 | 309.040 |

La voce è stata stanziata per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non è determinabile l'ammontare o la data di sopravvenienza.
Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

# Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

| Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---|---|---|
| 184.202 | 167.478 | 16.724 |

| | Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato |
|---|---|
| **Valore di inizio esercizio** | 167.478 |
| **Variazioni nell'esercizio** | |
| **Accantonamento nell'esercizio** | 16.724 |
| **Totale variazioni** | 16.724 |
| **Valore di fine esercizio** | 184.202 |

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2020 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

# Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

| Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---|---|---|
| 22.361.570 | 26.889.225 | (4.527.655) |

## Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

| | 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Debiti verso banche** | 22.586.546 | (3.118.923) | 19.467.623 | 2.230.656 | 17.236.967 | 3.566.201 |

| | 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Acconti** | 772.786 | 520.152 | 1.292.938 | 1.292.938 | - | - |
| **Debiti verso fornitori** | 289.880 | (39.941) | 249.939 | 249.939 | - | - |
| **Debiti verso imprese controllate** | 37.588 | (213) | 37.375 | 37.375 | - | - |
| **Debiti verso controllanti** | 1.286.221 | (688.221) | 598.000 | 598.000 | - | - |
| **Debiti tributari** | 1.125.647 | (906.560) | 219.087 | 219.087 | - | - |
| **Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale** | 14.559 | 1.526 | 16.085 | 16.085 | - | - |
| **Altri debiti** | 775.998 | (295.476) | 480.522 | 153.405 | 327.118 | - |
| **Totale debiti** | 26.889.225 | (4.527.655) | 22.361.570 | 4.797.485 | 17.564.085 | 3.566.201 |

Il saldo del debito verso banche al 31.12.2020, pari a Euro 19.467.623 comprensivo dei mutui passivi, ed esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.
I mutui passivi sono:

- contratto di mutuo stipulato con BNL PARIBAS, per una quota capitale, al 31.12.2020, pari a euro 2.500.838. Tale debito è garantito da ipoteca legale su beni sociali per una somma pari a euro 7.663.400. Su tale mutuo si sta procedendo alla richiesta di riduzione di garanzia;
- contratto di mutuo stipulato con Unicredit l'acquisto degli immobili dal Fondo Città di Venezia, per una quota capitale al 31.12.2020, pari a euro 12.594.444. Tale debito è garantito da ipoteca legale su beni sociali per una somma pari a euro 25.188.887. Il mutuo è in fase di rinegoziazione;
- contratto di mutuo stipulato con Unicredit per il finanziamento di parte delle spese di intervento nel progetto Pruacs Mattuglie, per una quota capitale al 31.12.2020, pari a euro 2.400.074. Tale debito è garantito da ipoteca legale su beni sociali per una somma pari a euro 5.400.000;
- c/c ipotecario istituito presso Banco delle Tre Venezie il cui saldo a debito al 31.12.2020 ammonta ad euro 1.087.025,57 (debito entro l'esercizio successivo) garantito da Ipoteca legale sull'"area Zelarino Numeria 1". Tale debito è stato estinto nel corso dei primi mesi del 2021.

Tra i finanziamenti e debiti entro l'esercizio successivo si segnalano:

- l'utilizzo del fido di conto corrente con MPS il cui saldo al 31.12.2020 ammonta ad euro 825.325. Nel corso del 2021 il fido di conto corrente è stato trasformato in mutuo chirografario con un anno di preammortamento.
- l'utilizzo del fido di conto corrente con Intesa Sanpaolo il cui saldo al 31.12.2020 ammonta ad euro 772.909.

In seguito della cessione del Teatro Toniolo avvenuta nell'esercizio la società ha estinto il contratto di mutuo stipulato con la Cassa di Risparmio di Venezia SPA, ora Banca Intesa che era garantito da ipoteca legale sul medesimo immobile per una somma pari a euro 6.000.000.

La voce "Acconti" è costituita principalmente da caparre confirmatorie incassate a seguito della sottoscrizione di preliminari di vendita:

- area "Ex Carive" per euro 500.000
- area "S. Giuliano" per euro 525.000;
- area "Vallenari" per euro 120.000;

e da euro 117.070 da depositi cauzionali relativi ai contratti di locazione attive.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte.

La voce debiti verso controllanti, ha subito una riduzione in ragione dei pagamenti effettuati dalla società al Comune di Venezia.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate.

La voce “altri debiti” è costituita principalmente dal debito nei confronti dello Stato per la transazione stipulata con il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e con il M.I.T., con i quali IVE si è impegnata a riconoscere in origine la somma di euro 1.493.444 a tacitazione di ogni attuale e futura pretesa recuperatoria degli oneri sostenuti dallo stato per il recupero dell'Ambiente a seguito dell'inquinamento derivato alle risorse ambientale dalle Aree “ex Azotati” – “ex Complessi”.

## Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

| | Debiti assistiti da garanzie reali | | | Debiti non assistiti da garanzie reali | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| | Debiti assistiti da ipoteche | Debiti assistiti da pegni | Totale debiti assistiti da garanzie reali | | |
| **Debiti verso banche** | 17.495.357 | 1.087.026 | 18.582.383 | 885.240 | 19.467.623 |
| **Acconti** | - | - | - | 1.292.938 | 1.292.938 |
| **Debiti verso fornitori** | - | - | - | 249.939 | 249.939 |
| **Debiti verso imprese controllate** | - | - | - | 37.375 | 37.375 |
| **Debiti verso controllanti** | - | - | - | 598.000 | 598.000 |
| **Debiti tributari** | - | - | - | 219.087 | 219.087 |
| **Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale** | - | - | - | 16.085 | 16.085 |
| **Altri debiti** | - | - | - | 480.522 | 480.522 |
| **Totale debiti** | 17.495.357 | 1.087.026 | 18.582.383 | 3.779.187 | 22.361.570 |

# Ratei e risconti passivi

| Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---|---|---|
| 74.603 | 80.357 | (5.754) |

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---|---|---|---|
| **Ratei passivi** | 72.945 | (7.340) | 65.605 |
| **Risconti passivi** | 7.411 | 1.587 | 8.998 |
| **Totale ratei e risconti passivi** | 80.357 | (5.754) | 74.603 |

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

# Nota integrativa abbreviata, conto economico

## Valore della produzione

| Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---|---|---|
| 6.093.303 | 2.303.323 | 3.789.980 |

| Descrizione | 31/12/2020 | 31/12/2019 | Variazioni |
|---|---|---|---|
| Ricavi vendite e prestazioni | 4.740.062 | 2.589.204 | 2.150.858 |
| Variazioni rimanenze prodotti | 412.795 | (803.044) | 1.215.839 |
| Altri ricavi e proventi | 940.446 | 517.163 | 423.283 |
| **Totale** | **6.093.303** | **2.303.323** | **3.789.980** |

### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

I "ricavi vendite e prestazioni" prodotto nel corso dell'ano 2020 sono da attribuire :

- per euro 3.795.000 alla cessione a mezzo permuta del fabbricato Ex Scuola Monteverdi
- per euro 81.000 alla cessione della porzione dell'Area Ca' d'Oro per euro 81.000.
- per euro 829.342 per affitti attivi;
- per euro 34.720 per prestazioni di servizi.

La variazione delle rimanenze è data dalla compravendita degli immobili e delle aree avvenute nell'esercizio. Per un maggior dettaglio si invita alla lettura del paragrafo relativo alle Rimanenze nella prima parte della nota integrativa.

Altri ricavi e proventi la voce è costituita principalmente da:

- il contributo del Socio Comune di Venezia per euro 475.904;
- la plusvalenza realizzata dalla vendita del Teatro Toniolo per euro 360.571 (di cui per un maggior approfondimento si rimanda alla lettura del paragrafo "immobilizzazioni materiali".

| Categoria di attività | Valore esercizio corrente |
|---|---|
| **Vendite merci** | 3.876.000 |
| **Prestazioni di servizi** | 34.721 |
| **Fitti attivi** | 829.341 |
| **Totale** | 4.740.062 |

### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

| Area geografica | Valore esercizio corrente |
|---|---|
| **Italia** | 4.740.062 |
| **Totale** | 4.740.062 |

La società ha iscritti ricavi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 836.475 di cui per euro 475.904 relativi al il contributo del Socio Comune di Venezia e per euro 360.571 relativi alla plusvalenza realizzata dalla vendita del Teatro Toniolo.

# Costi della produzione

| Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---|---|---|
| 5.500.023 | 1.616.184 | 3.883.839 |

| Descrizione | 31/12/2020 | 31/12/2019 | Variazioni |
|---|---|---|---|
| Materie prime, sussidiarie e merci | 4.138.203 | 3.107 | 4.135.096 |
| Servizi | 383.505 | 318.860 | 64.645 |
| Godimento di beni di terzi | 24.135 | 17.935 | 6.200 |
| Salari e stipendi | 224.715 | 248.429 | (23.714) |
| Oneri sociali | 87.066 | 93.490 | (6.424) |
| Trattamento di fine rapporto | 16.724 | 16.937 | (213) |
| Ammortamento immobilizzazioni immateriali | 310 | 310 | |
| Ammortamento immobilizzazioni materiali | 167.662 | 200.752 | (33.090) |
| Svalutazioni crediti attivo circolante | 25.758 | 14.755 | 11.003 |
| Accantonamento per rischi | | 300.000 | (300.000) |
| Oneri diversi di gestione | 431.945 | 401.609 | 30.336 |
| **Totale** | **5.500.023** | **1.616.184** | **3.883.839** |

**Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci**
La voce è costituita per euro 4.137.701 dal costo sostenuto per l'acquisto a mezzo permuta con l'Agenzia del Demanio degli immobili “Corte Gregolina” e “Fabbricato Sa Nicolò Lido di Venezia” oltre alle relative imposte d'atto.

**Costi per servizi**
La voce è costituita dai servizi necessari all'espletamento dell'attività caratteristica.

**Costi per godimento beni di terzi**
La voce è costituita dal costo dei canoni di locazione relativi all'immobile dove svolge l'attività l'impresa e dai canoni di noleggio per i l'utilizzo di alcuni mezzi impiegati nel processo produttivo. La sensibile riduzione è da attribuire alla rinegoziazione

**Costi per il personale**
La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

**Ammortamento delle immobilizzazioni materiali**
Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

**Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide**
Si rimanda al paragrafo “Crediti” del presente documento.

**Oneri diversi di gestione**
La voce comprende tutti quei costi relativi alla gestione che non sono “strettamente” correlati all'attività caratteristica, come imposta di registro, multe e ammende, tassa sui rifiuti etc.

La società ha iscritti costi di entità e incidenza eccezionale pari a euro 4.137.701 il tutto come meglio sopra indicato alla voce “Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci”.

# Proventi e oneri finanziari

| Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---|---|---|
| (586.195) | (530.923) | (55.272) |

| Descrizione | 31/12/2020 | 31/12/2019 | Variazioni |
|---|---|---|---|
| Proventi diversi dai precedenti | 32 | 289 | (257) |
| (Interessi e altri oneri finanziari) | (586.227) | (531.212) | (55.015) |
| **Totale** | **(586.195)** | **(530.923)** | **(55.272)** |

**Altri proventi finanziari**

| Descrizione | Altre | Totale |
|---|---|---|
| Interessi bancari e postali | 32 | 32 |
| Totale | 32 | 32 |

# Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

| Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---|---|---|
| 134.599 | 109.421 | 25.178 |

| Imposte | Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---|---|---|---|
| **Imposte correnti:** | 122.993 | 96.280 | 26.713 |
| IRES | 105.871 | 40.826 | 65.045 |
| IRAP | 17.122 | 55.454 | (38.332) |
| **Imposte differite (anticipate)** | 11.606 | 13.141 | (1.535) |

| Imposte | Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---|---|---|---|
| IRES | 9.984 | 11.304 | (1.320) |
| IRAP | 1.622 | 1.837 | (215) |
| **Totale** | **134.599** | **109.421** | **25.178** |

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

### Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

| Descrizione | Valore | Imposte |
|---|---|---|
| Risultato prima delle imposte | 7.085 | |
| Onere fiscale teorico (%) | 24 | 1.700 |
| **Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:** | 0 | |
| **Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:** | 0 | |
| **Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti** | 0 | 0 |
| **Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi** | 0 | 0 |
| variazioni in aumento voce B7 CE | 653 | |
| variazioni in aumento voce B10 d CE | 20.091 | |
| variazioni in aumento voce B14 CE Imu - sopravv. passive | 410.370 | |
| variazioni in aumento voce C17 oneri finanziari | 259.814 | |
| variazioni in aumento ex art. 90 Tuir | 502.316 | |
| variazioni in diminuzione Utilizzo Fondi | (41.600) | |
| variazioni in diminuzione storno imposta saldo IRAP 2019 | (55.454) | |
| variazioni in diminuzione rettifiche fiscali | (509.691) | |
| variazioni in diminuzione retti. fiscali - perdite anni prec | (152.454) | |
| Totale | 434.045 | |
| Imponibile fiscale | 441.130 | |
| Imposte correnti sul reddito dell'esercizio | | 105.871 |

### Determinazione dell'imponibile IRAP

| Descrizione | Valore | Imposte |
|---|---|---|
| Differenza tra valore e costi della produzione | 947.543 | |
| Costi non rilevanti ai fini IRAP | 447.215 | |
| utilizzo fonodi | (41.600) | |
| cuneo fiscale | (328.505) | |
| variazioni in diminuzione storno saldo IRAP 2019 | (55.454) | |
| variazioni in diminuzione rettifiche fiscali | (91.115) | |
| Totale | **878.084** | |
| Onere fiscale teorico (%) | 3,9 | 34.245 |
| **Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:** | 0 | |
| Imponibile Irap | 878.084 | |
| IRAP corrente per l'esercizio | | 17.122 |

### Fiscalità differita / anticipata

Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte anticipate sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti.

**Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti**

| | esercizio 31/12/2020 Ammontare delle differenze temporanee IRES | esercizio 31/12/2020 Effetto fiscale IRES | esercizio 31/12/2020 Ammontare delle differenze temporanee IRAP | esercizio 31/12/2020 Effetto fiscale IRAP | esercizio 31/12/2019 Ammontare delle differenze temporanee IRES | esercizio 31/12/2019 Effetto fiscale IRES | esercizio 31/12/2019 Ammontare delle differenze temporanee IRAP | esercizio 31/12/2019 Effetto fiscale IRAP |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Svalutazione UMI | 356.520 | 85.564 | 356.520 | 13.904 | 356.520 | 85.564 | 356.520 | 13.904 |
| F.do rischi e oneri | 9.040 | 2.170 | 9.040 | 353 | 50.640 | 12.154 | 50.640 | 1.975 |
| **Totale** | **365.560** | **87.734** | **365.560** | **14.257** | **407.160** | **97.718** | **407.160** | **15.879** |
| **Imposte differite (anticipate) nette** | | **(87.734)** | | **(14.257)** | | **(97.718)** | | **(15.879)** |
| Perdite fiscali riportabili a nuovo | Ammontare | Effetto fiscale | Ammontare | Effetto fiscale | Ammontare | Effetto fiscale | Ammontare | Effetto fiscale |
| - di esercizi precedenti | 9.018.800 | | | | 9.171.254 | | | |
| **Totale** | **9.018.800** | | | | **9.171.254** | | | |
| Perdite recuperabili | 2.164.512 | | | | 9.171.254 | | | |
| Aliquota fiscale | 24 | 519.483 | | | 24 | 2.201.101 | | |
| | 31/12/2020 | 31/12/2020 | 31/12/2020 | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2019 | 31/12/2019 | 31/12/2019 |

# Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

| | IRES | IRAP |
|---|---|---|
| **A) Differenze temporanee** | | |
| **Totale differenze temporanee deducibili** | 365.560 | 365.560 |
| **Differenze temporanee nette** | (365.560) | (365.560) |
| **B) Effetti fiscali** | | |
| **Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio** | (97.718) | (15.879) |
| **Imposte differite (anticipate) dell'esercizio** | 9.984 | 1.622 |
| **Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio** | (87.734) | (14.257) |

# Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

| Descrizione | Importo al termine dell'esercizio precedente | Variazione verificatasi nell'esercizio | Importo al termine dell'esercizio | Aliquota IRES | Effetto fiscale IRES | Aliquota IRAP | Effetto fiscale IRAP |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Svalutazione UMI** | 356.520 | - | 356.520 | 24,00% | 85.564 | 3,90% | 13.904 |
| **F.do rischi e oneri** | 50.640 | (41.600) | 9.040 | 24,00% | 2.170 | 3,90% | 353 |

# Informativa sulle perdite fiscali

| | Esercizio corrente | | | Esercizio precedente | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ammontare | Aliquota fiscale | Imposte anticipate rilevate | Ammontare | Aliquota fiscale | Imposte anticipate rilevate |
| **Perdite fiscali** | | | | | | |
| **di esercizi precedenti** | 9.018.800 | | | 9.171.254 | | |
| **Totale perdite fiscali** | 9.018.800 | | | 9.171.254 | | |
| **Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza** | 2.164.512 | 24,00% | 519.483 | 9.171.254 | 24,00% | 2.201.101 |

Per le differenze temporanee relative al fondo svalutazione crediti, al fondo rischi e oneri non si è provveduto alla rilevazione di imposte anticipate in quanto non si ritiene prevedibile in tempi brevi il loro recupero fiscale.
Per quanto attiene alle differenze temporanee relative alle perdite non si è provveduto a rilevare imposte anticipate in ordine a quanto iscritto al paragrafo “Crediti iscritto nell'attivo circolante”.

# Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

## Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

| Organico | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|---|---|---|
| Dirigenti | 1 | 1 |
| Impiegati | 5 | 5 |
| **Totale** | **6** | **6** |

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del “Terziario Confcommercio”; per il dirigente il contratto applicato è quello “Dirigente Aziende Terziario”.

| | Numero medio |
|---|---|
| **Dirigenti** | 1 |
| **Impiegati** | 5 |
| **Totale Dipendenti** | 6 |

## Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

| | Amministratori | Sindaci |
|---|---|---|
| **Compensi** | 36.845 | 14.560 |

Si evidenzia che il Sindaco svolge anche l'attività di revisione, pertanto il compenso di euro 14.560 comprende anche quello per tale attività.

## Compensi al revisore legale o società di revisione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Si evidenzia che il Revisore Legale ricopre anche il ruolo di Sindaco, pertanto il compenso di euro 14.560 comprende anche quello per tale attività.

| | Valore |
|---|---|
| **Revisione legale dei conti annuali** | 14.560 |

## Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

### Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

La società non ha strumenti finanziari derivati.

## Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

La società ha rilasciato le seguenti Fidejussioni:

- Fidejussione generica rilasciata in data 20.06.2005 a favore della Cassa di Risparmio di Venezia spa (ora Intesa Sanpaolo spa) a garanzia degli affidamenti da questa concessi al Consorzio Urban. L'importo originario era di euro 1.354.000,00. In data 10/05/2016 è stata annullata e sottoscritta una nuova garanzia sino al limite di euro 230.230,00, oltre interessi moratori. Intesa si è costituita fideiussore di Consorzio Urban sino al sopra indicato importo per l'adempimento delle obbligazioni verso codesta Banca, dipendenti da operazioni bancarie di qualunque natura, poste in essere dal Consorzio nell'ambito della sua attività imprenditoriale/professionale, già consentite o che venissero in seguito consentite quali finanziamenti sotto qualsiasi forma, aperture di credito ……oltre nell'interesse di terzi.
- Fidejussione nr. 201/74310 emessa in data 04.06.2002 a favore dell'Autorità Portuale di Venezia a mezzo Credito Bergamasco (ora Banco Popolare Soc. Coop.). L'importo della fidejussione è pari a euro 258.228,00 ed ha validità sino al completo assolvimento di tutti gli obblighi assunti con la stessa. E' stata richiesta dall'Autorità Portuale di Venezia a garanzia di tutti gli obblighi assunti da IVE: con la concessione per l'occupazione di un area demaniale marittima di complessivi 4.072,20 mq sulla quale insistono le seguenti, già asservite allo stabilimento Complessi, opere varie: pertinenze demaniali marittime e opere ed impianti di proprietà della concessionaria per il buon esito della demolizione di un fabbricato, parzialmente insistente sul suolo demaniale marittimo.
- Fidejussione nr. 04047/8200/05182652 emessa in data 06.10.2009 a favore del Comune di Venezia a mezzo Cassa di Risparmio di Venezia SpA (ora Intesa Sanpaolo SpA). L'importo della fidejussione è pari ad euro 1.450.000,00 ed è valida fino all'espressa dichiarazione liberatoria del Comune di Venezia, conseguente all'emissione del certificato di collaudo oppure al rilascio del certificato di regolare esecuzione del DL, ove previsto, per tutte le opere di urbanizzazione, fatta eccezione del 5% (€ 72.500.-) che si intenderà svincolato all'atto del rimborso degli oneri e spese per il collaudo e della consegna delle opere con le relative aree al Comune di Venezia. Richiesta a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti ad IVE dalla stipula della convenzione con il Comune di Venezia avente per oggetto l'attuazione del Piano Particolareggiato della Z.T.O. C 2/8 – Rione Pertini.
- Fidejussione nr. 2475/7016401 emessa in data 26.08.2015 a favore della Provincia di Venezia a mezzo Monte dei Paschi di Siena S.p.A. L'oggetto della garanzia è la corretta esecuzione e completamento, di tutti gli interventi previsti dal "Progetto definitivo di bonifica del sito Area ex Complessi – Via delle Industrie 32". L'importo della fidejussione è di euro 12.476,00. La presente fidejussione scade il 05.01.2019 e comunque validità ai fini degli obblighi di bonifica di cui al Decreto del MATTM del 17.06.2015 prot. n. 0000282/STA sino al rilascio del certificato ex art. 248 del D.Lgs 152/06.La presente fidejussione è stata prorogata fino al 31.12.2021.
- Fidejussione nr. 125-68356-15 emessa in data 04.12.2019 a favore Airport Hotel Venedig GmbH a mezzo Volksbank - Banca Popolare dell'Alto Adige SpA. Polizza a garanzia di tutti gli obblighi assunti da IVE con la sottoscrizione del preliminare di compravendita del 11/12/2019. L'importo della fidejussione è di euro 525.000,00. La presente fidejussione scade il 31.05.2021.
- Fidejussione nr.125-68431-15 emessa in data 12.12.2019 a favore Rodevita Favaro s.r.l. a mezzo Volksbank - Banca Popolare dell'Alto Adige SpA. Polizza a garanzia di tutti gli obblighi assunti da IVE con la sottoscrizione del preliminare di compravendita del 13/12/2019. L'importo della fidejussione è di euro 120.000,00. La presente fidejussione scade il 31.12.2021.
- Fidejussione nr. 13/2020 emessa in data 30/07/2020 a favore Building 2M s.r.l. a mezzo Banco delle Tre Venezie SpA. Polizza a garanzia della stipulazione del contratto definitivo di compravendita immobile "Ex CARIVE". in Piazzetta G. Bruno. L'importo della fidejussione è di euro 500.000,00. La presente fidejussione scade il 31/07/2021

La società ha rilasciato le seguenti ipoteche:

- contratto di mutuo stipulato con BNL PARIBAS, per una quota capitale, al 31.12.2020, pari a euro 2.500.838. Tale debito è garantito da ipoteca legale su beni sociali per una somma pari a euro 7.663.400. Su tale mutuo si sta procedendo alla richiesta di riduzione di garanzia;
- contratto di mutuo stipulato con Unicredit l'acquisto degli immobili dal Fondo Città di Venezia, per una quota capitale al 31.12.2020, pari a euro 12.594.444. Tale debito è garantito da ipoteca legale su beni sociali per una somma pari a euro 25.188.887. Il mutuo è in fase di rinegoziazione;

- contratto di mutuo stipulato con Unicredit per il finanziamento di parte delle spese di intervento nel progetto Pruacs Mattuglie, per una quota capitale al 31.12.2020, pari a euro 2.400.074. Tale debito è garantito da ipoteca legale su beni sociali per una somma pari a euro 5.400.000;
- c/c ipotecario istituito presso Banco delle Tre Venezie il cui saldo a debito al 31.12.2020 ammonta ad euro 1.087.025 (debito entro l'esercizio successivo) garantito da Ipoteca legale sull'"area Zelarino Numeria 1". Tale debito e la relativa garanzia sono state estinte nel corso dei primi mesi del 2021

| | Importo |
|---|---|
| **Garanzie** | 41.348.221 |
| **di cui reali** | 38.252.287 |

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

La società aveva in essere fino alla vendita dell'immobile Teatro Toniolo, avvenuta a fine 2020, un contratto di locazione con il Comune di Venezia
Il valore del contratto era a valore di mercato.
La società ha in essere un contratto di locazione con il Vega per l'utilizzo degli uffici amministrativi. Il valore del contratto è a valore di mercato.

## Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

## Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Si segnala che l'attuale emergenza sanitaria causata dal Covid -19 è proseguita nel corso del 2021 ma la società ha proseguito regolarmente la propria attività.
Si ritiene da segnalare che nel corso dei primi mesi del 2021 si è provveduto a ridurre l'indebitamento bancario della società.

## Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che nel corso del 2020 sono state ricevuti i seguenti contributi:

- contributo dal Comune di Venezia per euro 110.000 per compensare lo squilibrio finanziario determinato dall'operazione di subentro nella gestione degli immobili dell'ex Fondo Immobiliare Città di Venezia;
- contributo dal Comune di Venezia per euro 365.904 per compensare lo squilibrio economico finanziario determinato dall'operazione di permuta con l'Agenzia del Demanio di cui si è data ampia informativa nel corso del presente documento;

- contributo da parte del Comune di Venezia relativo al progetto “Smarter Togheter” per euro 606.

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci,
confidando di avervi reso un Bilancio chiaro e di agevole comprensione vi invitiamo:

- a volerne deliberare l'approvazione;
- a rinviare alla decisione dell'assemblea dei soci la destinazione della perdita d'esercizio, pari ad euro (127.514).

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico, Nota integrativa e Rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

l'Amministratore Unico
Agnese Lunardelli

Reg. Imp.
00351420278
R.E.A. 38983

# LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

Sede in San Marco 4136 - Cà Farsetti - 30124 VENEZIA
Capitale sociale Euro 10.860.240,00 I.V.

## RELAZIONE UNITARIA DEL SINDACO UNICO AI SOCI

Ai Soci della società La Immobiliare Veneziana S.r.l.

**Premessa**

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "*Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39*" e nella sezione B) la "*Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.*".

## A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39

**Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

**Giudizio**

Ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società La Immobiliare Veneziana S.r.l., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2020, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

***Elementi alla base del giudizio***

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Sono indipendente rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio

***Responsabilità dell'organo amministrativo e del sindaco unico per il bilancio d'esercizio***

L'organo amministrativo è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

L'organo amministrativo è responsabile per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. L'organo amministrativo utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Sindaco Unico ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

***Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.***

I miei obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il mio giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, ho esercitato il giudizio professionale ed ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'organo amministrativo, inclusa la relativa informativa;
- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'organo amministrativo del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuto a

richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- ho comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

**Richiamo di informativa**

Segnalo che gli equilibri finanziari della società permangono quanto mai delicati.

L'emergenza sanitaria generatasi a seguito della diffusione del Covid-19 ha determinato una contrazione del mercato nel medio-breve periodo.

La società, pur possedendo un patrimonio immobiliare tra immobilizzazioni e rimanenze consistente, non possiede attività prontamente realizzabili e potrebbe essere soggetta a tensioni finanziarie ove non si concretizzassero nei tempi e con le modalità previste perlomeno le vendite previste per il 2021.

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

L'organo amministrativo della La Immobiliare Veneziana S.r.l. è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione al 31 dicembre 2020, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della La Immobiliare Veneziana S.r.l. al 31 dicembre 2019 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A mio giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della La Immobiliare Veneziana S.r.l. al 31 dicembre 2020 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non ho nulla da riportare.

**B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 la mia attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

**B1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.**

Ho vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Ho partecipato alle assemblee dei soci e mi sono incontrato con l'amministratore unico ed il direttore generale e, sulla base delle informazioni disponibili, non ho rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Ho acquisito dall'organo amministrativo anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho acquisito conoscenza e ho vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento, anche in funzione della rilevazione tempestiva di situazioni di crisi o di perdita della continuità, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non ho osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunzie dai soci *ex* art. 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati sindaco unico pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

**B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Per quanto a mia conoscenza, l'organo amministrativo, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

I risultati della revisione legale del bilancio da me svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

**B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio**

Considerando le risultanze dell'attività da me svolta il sindaco unico propone ai soci di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, così come redatto dall'amministratore unico.

*Venezia, 11 giugno 2021*
Il sindaco unico
Dott. Sebastiano Lenarda