

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2023

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"

INDICE

<i>RELAZIONE SULLA GESTIONE</i>	<i>pag.</i>	3
Condizioni operative e sviluppo dell'attività	<i>pag.</i>	3
Sintesi del bilancio	<i>pag.</i>	5
Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle	<i>pag.</i>	8
Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, c. 2, p. 6 <i>bis</i> C.C.	<i>pag.</i>	8
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio	<i>pag.</i>	9
Evoluzione prevedibile della gestione	<i>pag.</i>	9
Documento programmatico della sicurezza – analisi rischi ambientale – infortuni	<i>pag.</i>	9
Obblighi introdotti con il D.Lgs 17 agosto 2016 n. 175	<i>pag.</i>	9
Destinazione del risultato d'esercizio	<i>pag.</i>	11
Conclusioni	<i>pag.</i>	11
<i>BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2023 E NOTA INTEGRATIVA</i>	<i>pag.</i>	12
<i>BILANCIO D'ESERCIZIO</i>	<i>pag.</i>	1
Stato Patrimoniale	<i>pag.</i>	2
Conto Economico	<i>pag.</i>	3
Rendiconto Finanziario	<i>pag.</i>	4
<i>NOTA INTEGRATIVA</i>	<i>pag.</i>	6
Nota integrativa parte iniziale	<i>pag.</i>	6
Nota integrativa abbreviata Attivo	<i>pag.</i>	11
Nota integrativa abbreviata Passivo e patrimonio netto	<i>pag.</i>	17
Nota integrativa abbreviata Conto Economico	<i>pag.</i>	22
Nota Integrativa altre informazioni	<i>pag.</i>	27
Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite.	<i>pag.</i>	29

Relazione sulla gestione del bilancio

Signori Soci,

l'esercizio chiuso al 31.12.2023 riporta **una perdita pari a euro (3.899.156)**.

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

La società ha chiuso l'esercizio 2023 con una perdita di euro (3.899.156).

La società nel corso del 2023 ha svolto regolarmente la propria attività di "gestione di immobiliare" ed è giunta a locare la quasi totalità degli immobili abitativi ad uso residenziale.

Per quanto attiene l'attività di "immobiliare di compravendita" si è provveduto all'operazione di cessione dell'ex Area Sky, area iscritta tra le rimanenze.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni ammontano ad euro 2.507.069, e sono costituiti dai ricavi derivanti dalla attività di locazione degli immobili per euro 530.812, da prestazioni di servizi per euro 76.291 e dalla cessione dell'ex Area Sky per euro 1.900.000.

La variazione delle rimanenze è negativa per euro (2.581.279) per effetto della cessione dell'Ex Area Sky e per effetto della svalutazione del valore di alcuni beni iscritti tra le rimanenze.

I costi di produzione sono strettamente correlati alla gestione e ammontano complessivamente ad euro 2.871.161.

Si evidenzia che nel corso dell'esercizio si è provveduto all' "accantonamento per rischi e oneri" per euro 1.920.000.

La differenza del valore della produzione ammonta ad euro (2.810.606). A tale risultato negativo va aggiunta la gestione finanziaria che è complessivamente in perdita per euro (661.595) determinando un risultato negativo ante imposte di euro (3.472.201).

In ordine a quanto disciplinato all'OIC 25 in tema di imposte anticipate sulla ragionevole certezza della loro recuperabilità la società ha provveduto allo storno dei crediti iscritti per imposte anticipate nel corso degli esercizi precedenti per euro (426.955).

Dal punto di vista finanziario si evidenzia che l'indebitamento complessivo della società è diminuito di euro 2.774.954 passando da euro 18.030.655 a euro 15.255.701; tale riduzione è stata determinata principalmente dall'estinzione dei mutui gravanti sui beni oggetto di vendita.

Operazioni societarie

Nel corso dell'esercizio 2023 non sono avvenute acquisizioni di partecipazioni.

Locazioni Social housing

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

Finanza

Per quanto attiene la gestione finanziaria si segnala che l'indebitamento complessivo della società è diminuito per euro 2.774.954 passando da euro 18.030.655 a 15.255.701; tale riduzione è stata determinata principalmente dall'estinzione dei mutui gravanti sui beni oggetto di vendita. Si segnala inoltre che la PFN è passata da (15.395.209) a (13.466.904).

Contenziosi

La società, assistita dal Avv. De Vittor, 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 Refitting 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 iscriverne l'accantonamento in quanto il rischio viene ritenuto "possibile" ma non "probabile" se non "remoto" ed il credito iscritto a bilancio si ritiene certo ed esigibile.

Si precisa inoltre che la Società ha ottenuto nel primo ed in secondo grado di giudizio una sentenza favorevole sul comportamento non elusivo di tale operazione.

Si segnala che la sentenza di secondo grado ha parzialmente riformato l'importo delle perdite riportabili in euro 9.400.396, confermando la correttezza del comportamento della società.

Ad oggi sono scaduti i termini per il ricorso in cassazione, pertanto, la sentenza è passata in giudicato.

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 dell'ultimo triennio a seguito della diffusione del Covid-19 vi è stata una 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)

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Ricavi	2.507.069	3.645.316	811.309
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	(854.049)	104.159	(469.025)
Margine operativo netto (MON o Ebit)	(2.825.404)	(122.143)	(506.798)
Utile (perdita) d'esercizio	(3.899.156)	(723.131)	(1.065.004)
Attività fisse	11.556.890	11.994.259	14.162.869
Patrimonio netto complessivo	8.921.172	12.820.328	13.543.460
Posizione finanziaria netta	(13.466.904)	(15.395.209)	(18.461.897)

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.

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
valore della produzione	60.555	978.923	765.424
margine operativo lordo	(854.049)	104.159	(469.025)
Risultato prima delle imposte	(3.472.201)	(703.458)	(1.127.493)

Principali dati economici

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

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
--	-------------------	-------------------	-------------------

Ricavi delle vendite	2.507.069	3.645.316	(1.138.247)
Produzione interna	(2.581.279)	(3.152.301)	571.022
Altri ricavi e proventi (al netto dei componenti straordinari)	69.558	482.732	(413.174)
Valore della produzione operativa (VP)	(4.652)	975.747	(980.399)
Costi esterni operativi	358.240	351.967	6.273
Costo del personale	186.310	232.281	(45.971)
Oneri diversi tipici	304.847	287.340	17.507
Costo della produzione operativa	849.397	871.588	(22.191)
Margine Operativo Lordo (MOL o EBITDA)	(854.049)	104.159	(958.208)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	1.971.355	226.302	1.745.053
Margine Operativo netto (MON o EBIT)	(2.825.404)	(122.143)	(2.703.261)
Risultato dell'area finanziaria	(661.595)	(575.639)	(85.956)
Risultato corrente	(3.486.999)	(697.782)	(2.789.217)
Rettifiche di valore di attività finanziarie			
Componenti straordinari	14.798	(5.676)	20.474
Risultato prima delle imposte	(3.472.201)	(703.458)	(2.768.743)
Imposte sul reddito	426.955	19.673	407.282
Risultato netto	(3.899.156)	(723.131)	(3.176.025)

- 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.

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
ROE	(43,71)	(5,64)	(7,86)
ROI	(12,67)	(0,43)	(1,59)
ROS	(112,70)	(3,35)	(62,47)

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette			
Immobilizzazioni materiali nette	11.505.190	11.515.604	(10.414)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	51.700	478.655	(426.955)
Capitale immobilizzato	11.556.890	11.994.259	(437.369)
Rimanenze di magazzino	14.924.795	17.506.074	(2.581.279)
Crediti verso Clienti	56.779	50.283	6.496
Altri crediti	139.116	1.701.581	(1.562.465)
Ratei e risconti attivi	33.219	25.444	7.775
Attività d'esercizio a breve termine	15.153.909	19.283.382	(4.129.473)
Debiti verso fornitori	162.503	116.421	46.082
Acconti	1.346.260	1.915.946	(569.686)
Debiti tributari e previdenziali	84.205	87.319	(3.114)
Altri debiti	14.251	156.306	(142.055)
Ratei e risconti passivi	42.337	45.925	(3.588)
Passività d'esercizio a breve termine	1.649.556	2.321.917	(672.361)
Capitale d'esercizio netto	13.504.353	16.961.465	(3.457.112)

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	243.207	231.147	12.060
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			
Altre passività a medio e lungo termine	2.474.612	551.692	1.922.920
Passività a medio lungo termine	2.717.819	782.839	1.934.980
Capitale investito	22.343.424	28.172.885	(5.829.461)
Patrimonio netto	(8.921.172)	(12.820.328)	3.899.156
Debiti di natura finanziaria a lungo termine	(10.476.969)	(14.220.225)	3.743.256
Debiti di natura finanziaria a breve termine	(2.945.283)	(1.132.331)	(1.812.952)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(22.343.424)	(28.172.884)	5.829.460

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.
- le passività a medio lungo termine sono aumentate per effetto dell'accantonamento dei fondi per rischi e oneri.

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".

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Margine primario di struttura	(2.635.718)	1.253.024	(341.164)
Quoziente primario di struttura	0,77	1,11	0,98
Margine secondario di struttura	10.559.070	16.256.088	18.208.884
Quoziente secondario di struttura	1,91	2,41	2,31

I seguenti indici di bilancio (indici di rotazione) completano l'informativa riguardo all'efficienza patrimoniale:

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Rotazione delle rimanenze	2.110	2.017	5.125
Rotazione dei crediti	10	6	27
Rotazione dei debiti	173	122	124

indici espressi in giorni

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31.12.2023, era la seguente (in Euro):

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Disponibilità liquide	183.577	359.454	(175.877)
Altre attività finanziarie correnti (C3)			
Crediti finanziari correnti (B3 II entro 12 mesi)			
Debiti bancari correnti (D4 entro 12 mesi)	1.528.860	1.491.785	37.075
Altre passività finanziarie correnti (D, rapporti finanziari entro 12 mesi)	1.602.001	1	1.602.000
Debiti per leasing finanziario correnti			
Indebitamento finanziario corrente netto	(2.947.283)	(1.132.332)	(1.814.951)
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (D4 oltre 12 mesi)	10.476.969	14.220.225	(3.743.256)
Altre passività finanziarie non correnti (D, rapporti finanziari oltre 12 mesi)	42.652	42.652	
Debiti per leasing finanziario non correnti			
Indebitamento finanziario non corrente	(10.519.621)	(14.262.877)	3.743.256
Posizione finanziaria netta	(13.466.904)	(15.395.209)	1.928.305

Il margine di tesoreria della società è di seguito evidenziato:

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Margine di tesoreria	(4.365.725)	(1.676.941)	(2.727.736)

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.

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Liquidità primaria	0,09	0,56	0,15
Liquidità secondaria	3,21	5,15	6,59
Indebitamento	1,74	1,42	1,58
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,70	2,28	2,24

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:

- 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 recuperabilità 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 ad attuare 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

Si segnala che la società già con la perdita patita nell'anno 2022 ha chiuso quattro esercizi su cinque con un risultato negativo, ciò ai fini della segnalazione di cui all'art. 20 del "Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica".

Evoluzione prevedibile della gestione

Il Piano di razionalizzazione delle partecipazioni 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 ottenere 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* e dei terreni agricoli.

Prosegue inoltre l'azione di vendita delle aree e degli immobili nonostante il contesto congiunturale del mercato.

Si segnala che la società già con la perdita patita nell'anno 2022 ha chiuso quattro esercizi su cinque con un risultato negativo, ciò ai fini di evidenziare quanto disciplinato all'art. 20 del "Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica".

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.

Si segnala che il Documento Programmatico sulla Sicurezza è depositato presso la sede sociale ed è liberamente consultabile.

La società non rileva nello svolgimento della sua attività di immobiliare di gestione 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 "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	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Indici finanziari			
Liquidità primaria	0,09	0,56	0,15
Liquidità secondaria	3,21	5,15	6,59
Indici di rotazione (espressi in giorni)			
Rotazione rimanenze	2.210,20	2.017,33	5.124,98
Rotazione crediti	9,92	6,17	26,63
Rotazione debiti	173,5	121,81	123,79
Indici reddituali - secondo doc. CNDCEC			
R.O.E.	-43,71	-5,64	-
R.O.I.	-12,67	-0,43	-
Margine operativo lordo (Mol o Ebitda)	-854.049,00	104.159,00	-1.685.554,00
Reddito operativo (Ebit)	-2.825.404,00	-122.143,00	-510.703,00
Indici di produttività			
Utile operativo su dipendenti	-702.652,00	-25.564,00	-102.141,00
Utile netto su dipendenti	-974.789,00	-144.627,00	-213.001,00
Ricavi vendite e prestazioni su dipendenti	626.767,00	729.063,00	162.261,00
Indici di solidità			
Indice di indebitamento	1,74	1,42	1,58
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,7	2,28	2,24
Margini di tesoreria	-4.365.725,00	-1.676.941,00	-2.727.736,00
Margine di disponibilità	-2.635.718,00	826.069,00	-619.409,00
Capitale circolante	-10.559.070,00	15.829.133,00	17.930.638,00
Margine primario di struttura	-2.635.718,00	1.253.024,00	-341.164,00
Quoziente primario di struttura	0,77	1,11	0,98
Margine secondario di struttura	10.559.070,00	16.256.088,00	18.208.884,00
Quoziente secondario di struttura	1,91	2,41	2,31

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 2024 a vendere parte dei propri beni, che sono stati destinati alle vendite, si troverebbe in uno stato di forte 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 strumenti di governo societario “

Si è ritenuto, considerata la dimensione e l’attività sociale, di attribuire la governance 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 2023 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

“Riconoscimento del personale in servizio”

La società ha ottemperato quanto richiesto dall’ente controllante.

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 rimandare all’assemblea dei soci la decisione sulla destinazione della perdita d’esercizio 2023 pari ad euro (3.899.156).

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 2023 E NOTA INTEGRATIVA

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Dati anagrafici	
Sede in	30100 VENEZIA (VE) SAN MARCO
Codice Fiscale	00351420278
Numero Rea	VE 38983
P.I.	00351420278
Capitale Sociale Euro	10.860.240 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

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	11.505.190	11.515.604
III - Immobilizzazioni finanziarie	51.700	51.700
Totale immobilizzazioni (B)	11.556.890	11.567.304
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	14.924.795	17.506.074
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	195.895	1.751.864
imposte anticipate	-	426.955
Totale crediti	195.895	2.178.819
IV - Disponibilità liquide	183.578	359.454
Totale attivo circolante (C)	15.304.268	20.044.347
D) Ratei e risconti	33.219	25.444
Totale attivo	26.894.377	31.637.095
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale		
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	213.905	213.905
IV - Riserva legale	399.829	399.829
VI - Altre riserve	1.346.354 ⁽¹⁾	2.069.485
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(3.899.156)	(723.131)
Totale patrimonio netto	8.921.172	12.820.328
B) Fondi per rischi e oneri	2.431.960	509.040
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	243.207	231.147
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.736.080	3.767.778
esigibili oltre l'esercizio successivo	10.519.621	14.262.877
Totale debiti	15.255.701	18.030.655
E) Ratei e risconti	42.337	45.925
Totale passivo	26.894.377	31.637.095

(1)

Altre riserve	31/12/2023	31/12/2022
Riserva straordinaria	1.328.976	2.052.107
Riserva avanzo di fusione	17.378	17.378

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.507.069	3.645.316
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(2.581.279)	(3.152.301)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(2.581.279)	(3.152.301)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	69.557	78.441
altri	65.208	407.467
Totale altri ricavi e proventi	134.765	485.908
Totale valore della produzione	60.555	978.923
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	239	15.117
7) per servizi	326.411	308.626
8) per godimento di beni di terzi	31.590	28.224
9) per il personale		
a) salari e stipendi	132.799	156.737
b) oneri sociali	41.450	50.241
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	12.061	25.303
c) trattamento di fine rapporto	12.061	25.303
Totale costi per il personale	186.310	232.281
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	10.414	10.413
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	10.414	10.413
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	38.021	15.889
Totale ammortamenti e svalutazioni	48.435	26.302
12) accantonamenti per rischi	1.922.920	200.000
14) oneri diversi di gestione	355.256	296.192
Totale costi della produzione	2.871.161	1.106.742
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(2.810.606)	(127.819)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	8.301	1.081
Totale proventi diversi dai precedenti	8.301	1.081
Totale altri proventi finanziari	8.301	1.081
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	669.896	576.720
Totale interessi e altri oneri finanziari	669.896	576.720
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(661.595)	(575.639)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(3.472.201)	(703.458)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	-	123.112
imposte relative a esercizi precedenti	-	45.272
imposte differite e anticipate	426.955	(148.711)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	426.955	19.673
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(3.899.156)	(723.131)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2023	31-12-2022
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(3.899.156)	(723.131)
Imposte sul reddito	426.955	19.673
Interessi passivi/(attivi)	661.595	575.639
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	(346.855)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(2.810.606)	(474.674)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.934.980	225.303
Ammortamenti delle immobilizzazioni	10.414	10.413
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	-	451
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.945.394	236.167
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(865.212)	(238.507)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	2.581.279	3.152.300
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(6.496)	(6.860)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	46.082	(79.077)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(7.775)	3.140
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(3.588)	(29.645)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	1.032.969	(1.678.626)
Totale variazioni del capitale circolante netto	3.642.471	1.361.232
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.777.259	1.122.725
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(661.595)	(575.639)
(Imposte sul reddito pagate)	(185.359)	1.540.524
Totale altre rettifiche	(846.954)	964.885
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.930.305	2.087.610
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-	(919)
Disinvestimenti	-	979.999
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	0	979.080
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	37.075	508.509
(Rimborso finanziamenti)	(3.743.256)	(3.571.346)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	-	(1)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(2.106.181)	(3.062.838)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(175.876)	3.852
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	359.183	355.440
Danaro e valori in cassa	271	162
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	359.454	355.602
Disponibilità liquide a fine esercizio		

Depositi bancari e postali	183.282	359.183
Danaro e valori in cassa	295	271
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	183.578	359.454

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro (3.899.156).

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 attività nel settore residenziale, in particolare nel social housing, con lo scopo di immettere nel mercato alloggi a canone calmierato ed a commercializzare alloggi a valori competitivi rispetto al mercato.

L'intervento principale di social housing, concluso nel 2018, è stato quello sito in Mestre Gazzera - via Mattuglie con 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

La società ha chiuso l'esercizio 2023 con una perdita di euro (3.899.156).

La società nel corso del 2023 ha svolto regolarmente la propria attività di "gestione di immobiliare" ed è giunta a locare la quasi totalità degli immobili abitativi ad uso residenziale.

Per quanto attiene l'attività di "immobiliare di compravendita" si è provveduto all'operazione di cessione dell'ex Area Sky, area iscritta tra le rimanenze.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni ammontano ad euro 2.507.069, e sono costituiti dai ricavi derivanti dalla attività di locazione degli immobili per euro 530.812, da prestazioni di servizi per euro 76.291 e dalla cessione dell'ex Area Sky per euro 1.900.000.

La variazione delle rimanenze è negativa per euro (2.581.279) per effetto della cessione dell'ex Area Sky e per effetto della svalutazione del valore di alcuni beni iscritti tra le rimanenze.

I costi di produzione sono strettamente correlati alla gestione e ammontano complessivamente ad euro 2.871.161.

Si evidenzia che nel corso dell'esercizio si è provveduto all' "accantonamento per rischi e oneri" per euro 1.920.000.

La differenza del valore della produzione ammonta ad euro (2.810.606). A tale risultato negativo va aggiunta la gestione finanziaria che è complessivamente in perdita per euro (661.595) determinando un risultato negativo ante imposte di euro (3.472.201).

In ordine a quanto disciplinato all'OIC 25 in tema di imposte anticipate sulla ragionevole certezza della loro recuperabilità la società ha provveduto allo storno dei crediti iscritti per imposte anticipate nel corso degli esercizi precedenti per euro (426.955).

Dal punto di vista finanziario si evidenzia che l'indebitamento complessivo della società è diminuito di euro 2.774.954 passando da euro 18.030.655 a euro 15.255.701; tale riduzione è stata determinata principalmente dall'estinzione dei mutui gravanti sui beni oggetto di vendita.

Criteri di formazione

Il bilancio 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 unità di Euro.

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2023 tengono conto delle modifiche 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).

In applicazione del principio di rilevanza sono stati derogati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

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

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, rettifiche 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.

Imposte sul reddito

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.

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	9.676	11.763.519	51.700	11.824.895
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	9.676	247.915		257.591
Valore di bilancio	-	11.515.604	51.700	11.567.304
Variazioni nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio	-	10.414		10.414
Totale variazioni	-	(10.414)	-	(10.414)
Valore di fine esercizio				
Costo	9.676	11.763.519	51.700	11.824.895
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	9.676	258.329		268.005
Valore di bilancio	-	11.505.190	51.700	11.556.890

Immobilizzazioni immateriali

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	9.676	9.676
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	9.676	9.676
Valore di fine esercizio		
Costo	9.676	9.676
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	9.676	9.676

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
11.505.190	11.515.604	(10.414)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	11.652.966	5.001	105.552	11.763.519
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	141.343	2.930	103.642	247.915
Valore di bilancio	11.511.623	2.071	1.910	11.515.604
Variazioni nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio	9.309	837	268	10.414
Totale variazioni	(9.309)	(837)	(268)	(10.414)
Valore di fine esercizio				
Costo	11.652.966	5.001	105.552	11.763.519
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	150.652	3.767	103.910	258.329
Valore di bilancio	11.502.314	1.234	1.642	11.505.190

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 simili 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.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	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			

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
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 2018 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 S.p.A., di cui si detiene la quota del 1,13% del capitale.

I valori indicati nella seguente tabella si riferiscono agli ultimi bilanci approvati chiusi al 31.12.2022.

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	1.109.756	(4.890.360)	(4.192.512)	569.233	55,64%	-
Totale								8.948

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
14.924.795	17.506.074	(2.581.279)

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 31.12.2023 è pari al minore tra il costo di acquisto o di produzione ovvero al valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato se minore.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	17.506.074	(2.581.279)	14.924.795
Totale rimanenze	17.506.074	(2.581.279)	14.924.795

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
195.895	2.178.819	(1.982.924)

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
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	50.283	6.496	56.779	56.779
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	11.380	-	11.380	11.380
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.685.441	(1.562.398)	123.043	123.043
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	426.955	(426.955)	-	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	4.760	(67)	4.693	4.693
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.178.819	(1.982.924)	195.895	195.895

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 31.12.2023 nei confronti delle società controllate.

La voce "crediti tributari" è costituita dagli acconti d'imposta IRES e IRAP. La variazione così significativa dell'ammontare della voce rispetto all'esercizio chiuso al 31.12.2022 è data dalla cessione al Comune di Venezia del credito IRES vantato per maggiori imposte versate nel 2014.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2023 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	56.779	56.779
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	11.380	11.380
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	123.043	123.043
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	4.693	4.693
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	195.895	195.895

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	Totale
Saldo al 31/12/2022	456.392	456.392
Accantonamento esercizio	38.021	38.021
Saldo al 31/12/2023	494.413	494.413

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
183.578	359.454	(175.876)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	359.183	(175.901)	183.282
Denaro e altri valori in cassa	271	24	295
Totale disponibilità liquide	359.454	(175.876)	183.578

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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
33.219	25.444	7.775

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.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2023, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	1.348	7.752	9.100
Risconti attivi	24.096	23	24.119
Totale ratei e risconti attivi	25.444	7.775	33.219

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
8.921.172	12.820.328	(3.899.156)

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Decrementi		
Capitale	10.860.240	-	-		10.860.240
Riserva da soprapprezzo delle azioni	213.905	-	-		213.905
Riserva legale	399.829	-	-		399.829
Altre riserve					
Riserva straordinaria	2.052.107	-	723.131		1.328.976
Riserva avanzo di fusione	17.378	-	-		17.378
Totale altre riserve	2.069.485	-	723.131		1.346.354
Utile (perdita) dell'esercizio	(723.131)	723.131	-	(3.899.156)	(3.899.156)
Totale patrimonio netto	12.820.328	723.131	723.131	(3.899.156)	8.921.172

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	10.860.240
Riserva da soprapprezzo delle azioni	213.905	B	213.905
Riserva legale	399.829	B	399.829
Altre riserve			
Riserva straordinaria	1.328.976	A,B,C	1.328.976
Riserva avanzo di fusione	17.378	A,B	17.378
Totale altre riserve	1.346.354		1.346.354
Totale	12.820.328		12.820.328
Quota non distribuibile			11.491.352
Residua quota distribuibile			1.328.976

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

End

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	10.860.240	399.829	3.348.395	(1.065.004)	13.543.460
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- altre destinazioni			(2)		(2)
Altre variazioni					
- Decrementi			1.065.003		1.065.003
- Riclassifiche				1.065.004	1.065.004
Risultato dell'esercizio precedente				(723.131)	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	10.860.240	399.829	2.283.390	(723.131)	12.820.328
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- altre destinazioni				723.131	723.131
Altre variazioni					
- Decrementi			723.131		723.131
Risultato dell'esercizio corrente				(3.899.156)	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	10.860.240	399.829	1.560.259	(3.899.156)	8.921.172

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
2.431.960	509.040	1.922.920

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	509.040	509.040
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	1.922.920	1.922.920
Totale variazioni	1.922.920	1.922.920
Valore di fine esercizio	2.431.960	2.431.960

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.

Nel corso dell'esercizio si è provveduto all'accantonamento per oneri futuri per euro 1.922.920.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
243.207	231.147	12.060

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	231.147
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	12.060
Totale variazioni	12.060
Valore di fine esercizio	243.207

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2023 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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
15.255.701	18.030.655	(2.774.954)

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
Debiti verso soci per finanziamenti	-	1.600.000	1.600.000	1.600.000	-
Debiti verso banche	15.712.010	(3.706.181)	12.005.829	1.528.860	10.476.969
Acconti	1.915.946	(569.686)	1.346.260	1.346.260	-
Debiti verso fornitori	116.421	46.082	162.503	162.503	-
Debiti verso controllanti	1.041	6.741	7.782	7.782	-
Debiti tributari	76.837	183	77.020	77.020	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.482	(3.297)	7.185	7.185	-
Altri debiti	197.917	(148.796)	49.121	6.469	42.652
Totale debiti	18.030.655	(2.774.954)	15.255.701	4.736.079	10.519.621

La voce debiti verso soci per finanziamenti è composta da due finanziamento soci fruttiferi erogati nel corso dell'esercizio rispettivamente per euro 1.000.000 dal Comune di Venezia e per 600.000 da AVM.

I finanziamenti soci hanno le seguenti condizioni:

- finanziamento fruttifero dal socio AVM concesso per euro 1.200.000 ma erogato al 31.12.2023 per euro 600.000. La scadenza prevista è il 30.06.2024 e il tasso annuo è stabilito nella misura del 2%;
- finanziamento fruttifero dal socio Comune di Venezia concesso ed erogato per euro 1.000.000. La scadenza prevista è il 31.12.2024 e il tasso annuo è stabilito nella misura del 2%.

Il saldo del debito verso banche al 31.12.2023, pari a Euro 12.005.829 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 31.12.2023, pari a euro 1.944.960. Tale debito è garantito da ipoteca legale su beni sociali per una somma pari a euro 7.663.400.
- contratto di mutuo stipulato con Unicredit l'acquisto degli immobili dal Fondo Città di Venezia, per una quota capitale al 31.12.2023, pari a euro 6.345.758. Tale debito è garantito da ipoteca legale su beni sociali per una somma pari a euro 25.188.887.
- contratto di mutuo stipulato con Unicredit per il finanziamento di parte delle spese di intervento nel progetto Pruacs Mattuglie, per una quota capitale al 31.12.2023, pari a euro 2.038.377. Tale debito è garantito da ipoteca legale su beni sociali per una somma pari a euro 5.400.000;

Tra i finanziamenti si segnala il debito con MPS il cui saldo al 31.12.2023 ammonta ad euro 653.454.

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

- area "S. Giuliano" per euro 525.000;
- area "Pertini" per euro 120.000;
- Umi 2 per euro 244.500;
- Magazzini Da Re per euro 150.000;
- altri beni in vendita per euro 160.000

e da euro 146.760 da depositi cauzionali relativi ai contratti di locazione attive e altri acconti incassati.

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

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	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	10.982.549	10.982.549	4.273.152	15.255.701

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	-	1.600.000
Debiti verso banche	10.982.549	10.982.549	1.023.280	12.005.829

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Acconti	-	-	1.346.260	1.346.260
Debiti verso fornitori	-	-	162.503	162.503
Debiti verso controllanti	-	-	7.782	7.782
Debiti tributari	-	-	77.020	77.020
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	7.185	7.185
Altri debiti	-	-	49.121	49.121
Totale debiti	10.982.549	10.982.549	4.273.152	15.255.701

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
42.337	45.925	(3.588)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	43.071	(3.000)	40.071
Risconti passivi	2.854	(588)	2.266
Totale ratei e risconti passivi	45.925	(3.588)	42.337

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

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
60.555	978.923	(918.368)

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	2.507.069	3.645.316	(1.138.247)
Variazioni rimanenze prodotti	(2.581.279)	(3.152.301)	571.022
Altri ricavi e proventi	134.765	485.908	(351.143)
Totale	60.555	978.923	(918.368)

I “ricavi vendite e prestazioni” prodotti nel corso dell'anno 2023 sono da attribuire:

- per euro 530.812 per affitti attivi;
- per euro 76.291 per prestazioni di servizi;
- per euro 1.900.000 per la vendita dell'ex Area Sky (area iscritta tra le rimanenze).

La variazione delle rimanenze è data dalla compravendita degli immobili e delle aree avvenute nell'esercizio e dalle svalutazioni operate. 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 da:

- indennizzi per euro 50.208;
- il contributo dal Comune di Venezia per euro 69.557;
- altri ricavi e proventi per euro 15.000.

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite merci	1.900.000
Prestazioni di servizi	76.257
Fitti attivi	530.812
Totale	2.507.069

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	2.507.069
Totale	2.507.069

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
2.871.161	1.106.742	1.764.419

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	239	15.117	(14.878)
Servizi	326.411	308.626	17.785
Godimento di beni di terzi	31.590	28.224	3.366
Salari e stipendi	132.799	156.737	(23.938)
Oneri sociali	41.450	50.241	(8.791)
Trattamento di fine rapporto	12.061	25.303	(13.242)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	10.414	10.413	1
Svalutazioni crediti attivo circolante	38.021	15.889	22.132
Accantonamento per rischi	1.922.920	200.000	1.722.920
Oneri diversi di gestione	355.256	296.192	59.064
Totale	2.871.161	1.106.742	1.764.419

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

Sono sostenuti per fornire all'impresa i beni necessari per svolgere la propria attività.

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 l'utilizzo di alcuni mezzi impiegati nel processo produttivo

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.

Accantonamento per rischi

Si rimanda al paragrafo "Fondi per rischi e oneri" 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.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
(661.595)	(575.639)	(85.956)

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	8.301	1.081	7.220
(Interessi e altri oneri finanziari)	(669.896)	(576.720)	(93.176)
Totale	(661.595)	(575.639)	(85.956)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	8.301	8.301
Totale	8.301	8.301

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Ricavi di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Voce di ricavo	Importo	Natura
voce A5 CE - indennizzi	50.207	straordinaria
Totale	50.207	

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Voce di costo	Importo	Natura
voce B12 CE	1.922.920	straordinaria
Totale	1.922.920	

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
426.955	19.673	407.282

Imposte	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
Imposte correnti:		123.112	(123.112)
IRES		108.428	(108.428)
IRAP		14.684	(14.684)
Imposte relative a esercizi precedenti		45.272	(45.272)
Imposte differite (anticipate)	426.955	(148.711)	575.666
IRES	426.955	(127.923)	554.878
IRAP		(20.788)	20.788
Totale	426.955	19.673	407.282

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	(3.472.201)	
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
voce B7 CE	414	
voce B10 CE	35.359	
voce B12 CE	1.922.920	
voce B14 CE	206.614	
voce C17 CE	661.595	
variazioni fiscali in aumento svalutazioni aree non realizz.	681.279	
variazioni fiscali in aumento ex art. 90 Tuir	635.185	
var. fiscale in diminuzione art. 90 Tuir	(528.187)	
var. fiscale in diminuzione - svalutazioni aree realizzativa	(207.350)	
Totale	3.407.829	
Imponibile fiscale	(64.372)	

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore
Differenza tra valore e costi della produzione	(663.355)
Costi non rilevanti ai fini IRAP	972.316
var. fiscale in diminuzione - svalutazioni aree realizzativa	(207.350)
Cuneo fiscale	(186.617)
Totale	(85.006)
Onere fiscale teorico (%)	3,9
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:	0
Imponibile Irap	(85.006)

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

Fiscalità differita / anticipata

Si è provveduto nel corso dell'esercizio in ossequio all'indicazione dell'OIC 25 allo storno del credito per imposte anticipate iscritte negli esercizi precedenti in seno alla mancata ragionevole certezza del loro recupero.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	esercizio 31 /12/2023	esercizio 31/12 /2023	esercizio 31 /12/2023	esercizio 31/12 /2023	esercizio 31 /12/2022	esercizio 31/12 /2022	esercizio 31 /12/2022	esercizio 31/12 /2022
	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP
Svalutazioni aree					1.021.266	245.104	1.021.266	39.829
Accantonamenti a Fondi Rischi e controversie legali					509.040	122.170	509.040	19.853
Totale					1.530.306	367.274	1.530.306	59.682
Imposte differite (anticipate) nette						(367.274)		(59.682)

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(367.274)	(59.682)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	367.274	59.682

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio
1.021.266	(1.021.266)
509.040	(509.040)

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

Il numero medio di dipendenti suddivisi per categoria per U.L.A. è il seguente:

	Numero medio
Dirigenti	1
Impiegati	3
Totale Dipendenti	4

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	37.009	14.560

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, 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 ed ha validità sino al completo assolvimento di tutti gli obblighi assunti con la stessa. È 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 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. 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.
- Fidejussione nr. 13/2021 emessa in data 30.04.2021 e con scadenza 31.12.2028 a favore Airport Hotel Venedig GmbH a mezzo Cherry – Bank S.p.A. Polizza a garanzia di eventuale restituzione di caparra ricevuta alla sottoscrizione del preliminare di compravendita del 11/12/2019 per l'area di San Giuliano. L'importo della fidejussione è di euro 525.000.

- contratto di mutuo stipulato con BNL PARIBAS, per una quota capitale, al 31.12.2023, pari a euro 1.944.960. Tale debito è garantito da ipoteca legale su beni sociali per una somma originariamente da contratto pari a euro 10.552.400;
- contratto di mutuo stipulato con Unicredit l'acquisto degli immobili dal Fondo Città di Venezia, per una quota capitale al 31.12.2023, pari a euro 6.345.758. Tale debito è garantito da ipoteca legale su beni sociali per una somma originariamente da contratto pari 100.000.000 successivamente con atto del notaio Bandieramonte del 11.10.2018, l'ipoteca è stata ridotta a 26.109.182 rep. n. 81476 racc. n. 28471.
- contratto di mutuo stipulato con Unicredit per il finanziamento di parte delle spese di intervento nel progetto Pruacs Mattuglie, per una quota capitale al 31.12.2023, pari a euro 2.038.377. Tale debito è garantito da ipoteca legale su beni sociali per una somma pari a euro 5.400.000.

	Importo
Garanzie	44.537.516
di cui reali	42.061.582

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

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.

Nel corso dell'esercizio è stata venduta un'area al Comune di Venezia a valori 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 relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.)

La società non ha strumenti finanziari derivati.

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 sono state ricevute sovvenzioni contribuiti, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni come sotto specificate:

- contributo dal Comune di Venezia C.F. 0039370272 per euro 69.557 per compensare lo squilibrio finanziario determinato dall'operazione di subentro nella gestione degli immobili dell'ex Fondo Immobiliare Città di Venezia.

Si rimanda al seguente link per ulteriori dettagli sugli eventuali aiuti di stato ricevuti riportati nel Registro Nazionale degli Aiuti di Stato:

- <https://www.rna.gov.it/RegistroNazionaleTrasparenza/faces/pages/TrasparenzaAiuto.jspx>

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 rimandare all'assemblea dei soci la decisione sulla destinazione della perdita d'esercizio 2023 pari ad euro (3.899.156).

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