

LA IMMOBILIARE VENEZIANA SRL IN LIQUIDAZIONE

Bilancio di esercizio al 31-12-2024

Dati anagrafici	
Sede in	30100 VENEZIA (VE) SAN MARCO
Codice Fiscale	00351420278
Numero Rea	VE 38983
P.I.	00351420278
Capitale Sociale Euro	8921172.00 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (SR)
Società in liquidazione	si
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

	31-12-2024	31-12-2023
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	590.892	11.505.190
III - Immobilizzazioni finanziarie	51.700	51.700
Totale immobilizzazioni (B)	642.592	11.556.890
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	6.851.070	14.924.795
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	146.867	195.895
Totale crediti	146.867	195.895
IV - Disponibilità liquide	4.608.976	183.578
Totale attivo circolante (C)	11.606.913	15.304.268
D) Ratei e risconti	23.031	33.219
Totale attivo	12.272.536	26.894.377
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	8.921.172	10.860.240
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	213.905
IV - Riserva legale	-	399.829
VI - Altre riserve	(802.349) ⁽¹⁾	1.346.354
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	39.136	(3.899.156)
Totale patrimonio netto	8.157.959	8.921.172
B) Fondi per rischi e oneri	3.119.189	2.431.960
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-	243.207
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	995.322	4.736.080
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	10.519.621
Totale debiti	995.322	15.255.701
E) Ratei e risconti	66	42.337
Totale passivo	12.272.536	26.894.377

(1)

Altre riserve	31/12/2024	31/12/2023
Riserva straordinaria	42.652	1.328.976
Riserva avanzo di fusione		17.378
Rettifiche di liquidazione	(845.000)	
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	

Conto economico

	31-12-2024	31-12-2023
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.416.442	2.507.069
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(8.073.725)	(2.581.279)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(8.073.725)	(2.581.279)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	28.693	69.557
altri	3.509.834	65.208
Totale altri ricavi e proventi	3.538.527	134.765
Totale valore della produzione	1.881.244	60.555
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	27	239
7) per servizi	513.348	326.411
8) per godimento di beni di terzi	35.035	31.590
9) per il personale		
a) salari e stipendi	89.036	132.799
b) oneri sociali	31.863	41.450
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	9.844	12.061
c) trattamento di fine rapporto	9.844	12.061
Totale costi per il personale	130.743	186.310
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	220.658	10.414
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	10.302	10.414
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	210.356	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	12.873	38.021
Totale ammortamenti e svalutazioni	233.531	48.435
12) accantonamenti per rischi	-	1.922.920
14) oneri diversi di gestione	235.063	355.256
Totale costi della produzione	1.147.747	2.871.161
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	733.497	(2.810.606)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	63.473	8.301
Totale proventi diversi dai precedenti	63.473	8.301
Totale altri proventi finanziari	63.473	8.301
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	408.339	669.896
Totale interessi e altri oneri finanziari	408.339	669.896
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(344.866)	(661.595)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	388.631	(3.472.201)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	72.266	-
imposte differite e anticipate	277.229	426.955
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	349.495	426.955
21) Utile (perdita) dell'esercizio	39.136	(3.899.156)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2024

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione costituisce il primo bilancio di liquidazione della Società.

Preliminarmente si ricorda che con atto del Notaio Alexandro Minazzi, di cui al rep. 7075 del 31.07.2024, la società – in esecuzione a quanto previsto dal Piano di razionalizzazione delle società partecipate del Comune di Venezia, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 20.12.2023 – è stata posta in liquidazione, affidando le relative operazioni ad un Collegio di liquidazione; la data di avvio della liquidazione è stato fissato nel giorno 09.08.2024. Con il medesimo atto di messa in liquidazione la società ha ridotto il capitale sociale da euro 10.860.240 a euro 8.921.172.

Per quanto sopra, il bilancio che viene sottoposto oggi all'esame e all'approvazione dei Soci è relativo a due frazioni d'anno: la prima dal 01.01.2024 al 08.08.2024, la seconda dal 09.08.2024 al 31.12.2024; quest'ultima frazione si riferisce, quindi, al primo periodo della procedura di liquidazione in corso.

Sino alla data di effetto della liquidazione, la Società svolgeva l'attività di acquisto, permuta, gestione, locazione e manutenzione ordinaria e straordinaria di fondi rustici e urbani o di costruzioni di qualsiasi natura e ciò nel contesto prevalente del settore residenziale del territorio veneziano.

Dalla data di effetto della liquidazione è iniziata l'attività liquidatoria vera e propria, da attuarsi secondo le linee generali della liquidazione definite con deliberazione del Consiglio Comunale di Venezia nr. 55 del 18.07.2024.

Il presente documento accoglie i risultati economici dell'intero esercizio 2024 suddiviso nei due periodi:

- a) ante liquidazione che va dal 01.01. al 08.08;
- b) post liquidazione che va dal 09.08 al 31.12;

ed accoglie le note del Collegio di Liquidazione sui principali fatti e sulle principali attività della gestione liquidatoria.

Di seguito si rappresenta il Bilancio suddiviso nelle due frazioni d'esercizio 2024.

Stato patrimoniale attivo		31/12/2024	08/08/2024
B) Immobilizzazioni			
II. Materiali		590.892	805.330
III. Finanziarie		51.700	51.700
Totale Immobilizzazioni		642.592	857.030
C) Attivo circolante			
I. Rimanenze		6.851.070	10.816.195
II. Crediti			
- entro 12 mesi	146.867		148.909
		146.867	148.909
IV. Disponibilità liquide		4.608.976	9.365.159
Totale attivo circolante		11.606.913	20.330.263
		23.031	-
Totale attivo		12.272.536	21.187.293

Stato patrimoniale attivo		31/12/2024	08/08/2024
Stato patrimoniale passivo		31/12/2024	08/08/2024
A) Patrimonio netto			
I. Capitale		8.921.172	8.921.172
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni			
IV. Riserva legale			
VI. Altre riserve			
Riserva straordinaria	1.795.036		
Riserva avanzo di fusione			
Rettifiche di liquidazione	(845.000)		
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)		1
		950.035	1
IX. (Perdita d'esercizio) / utile d'esercizio		(1.713.248)	1.752.384
Totale patrimonio netto		8.157.959	10.673.557
B) Fondi per rischi e oneri		3.119.189	2.986.418
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato		-	251.538
D) Debiti			
- entro 12 mesi	995.322		7.253.568
- oltre 12 mesi			
		995.322	7.253.568
		66	75.634
Totale passivo		12.272.536	21.240.715

Conto economico		31/12/2024	08/08/2024
A) Valore della produzione			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		2.546.356	3.870.085
		(3.965.125)	(4.108.600)
5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio:			
a) vari	13.469		3.496.366
b) contributi in conto esercizio			28.693
		13.469	3.525.059
Totale valore della produzione		(1.405.300)	3.286.544
B) Costi della produzione			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		12	15
7) Per servizi		188.962	324.386
8) Per godimento di beni di terzi		15.792	19.243

Conto economico		31/12/2024	08/08/2024
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	11.044		77.992
b) Oneri sociali	10.747		21.115
	1.513		8.331
		23.304	107.438
10) Ammortamenti e svalutazioni			
	4.081		6.221
materiali			
	210.356		
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide			12.873
		214.437	19.094
12) Accantonamento per rischi			
14) Oneri diversi di gestione		123.297	111.766
Totale costi della produzione		565.804	581.942
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)		(1.971.104)	2.704.602
C) Proventi e oneri finanziari			
16) Altri proventi finanziari:			
d) proventi diversi dai precedenti:			
- altri	47.792		15.681
		47.792	15.681
17) Interessi e altri oneri finanziari:			
- altri	67.165		341.175
		67.165	341.175
Totale proventi e oneri finanziari		(19.373)	(325.494)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie		-	-
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie		-	-
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D)		(1.990.477)	2.379.108
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
a) Imposte correnti			72.266
c) Imposte differite e anticipate	(277.229)		554.458
		(277.229)	626.724
21) Utile (Perdita) dell'esercizio		(1.713.248)	1.752.384

Attività svolte

La Società fino alla data della messa in liquidazione svolgeva, come detto, 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 dedicava ad obiettivi legati prevalentemente allo sviluppo del territorio veneziano, con maggior attenzione al settore residenziale, ed in particolare allo social housing, con lo scopo di immettere sul mercato alloggi a canone calmierato e di 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 che ha condotto alla realizzazione di 60 alloggi e 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, svolgeva l'attività di "immobiliare mista", ossia:

- "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

Fatti di rilievo verificatisi nel corso della frazione d'esercizio 01.01.2024 – 08.08.2024

La società ha chiuso tale frazione dell'esercizio 2024 con un utile di euro 1.752.384; tale risultato è stato originato dal plusvalore conseguito in esito alle vendite di immobilizzazioni realizzate in tale periodo.

In tale periodo sono proseguite le attività di "gestione immobiliare" e di "compravendita immobiliare" e, come fatti di rilievo, si rappresentano le intervenute cessioni: (i) di una porzione dell'area Pertini; (ii) dell'area di Mattuglie "Umi 2"; (iii) dell'immobile "Fondo Città di Venezia – Ex Magazzini da RE"; (iv) del compendio immobiliare abitativo "Ex Patrimonio IVE" e del compendio immobiliare realizzato dalla società in Mestre Gazzera, via Mattuglie, consistente in nr. 60 unità abitative.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso della frazione d'esercizio 09.08.2024 – 31.12.2024, vale a dire nel primo periodo di liquidazione della società

La società ha chiuso tale frazione dell'esercizio 2024 con una perdita di euro 1.713.248; tale risultato è originato dalla variazione delle rimanenze di immobili destinati alla vendita essenzialmente ad esito della vendita immobiliare realizzata in tale periodo, sulla base di bando pubblicato prima della liquidazione.

Dalla data di effetto della liquidazione le attività svolte dal Collegio di liquidazione si sono esplicitate sulla base delle indicazioni adottate con deliberazione del Consiglio Comunale di Venezia nr. 55 del 18.07.2024 dal socio Comune di Venezia; tali linee generali della liquidazione si possono così riassumere:

1. procedere alla dismissione dei beni rientranti nel patrimonio sociale secondo le tempistiche e le modalità definite dall'amministrazione comunale, anche al fine di chiudere in bonis la liquidazione;
2. procedere alla tempestiva cessazione dei rapporti di lavoro dipendente, fatta salva la possibilità di ricollocazione del personale in altre società del Gruppo;
3. trasferire in natura al socio Comune di Venezia gli eventuali beni immobili che dovessero residuare in sede di approvazione del bilancio finale di liquidazione previa approvazione di apposita deliberazione da parte del Consiglio Comunale.

Per lo svolgimento di tali attività, sono stati attribuiti al Collegio di liquidazione tutti i poteri necessari alla gestione della liquidazione, con l'eccezione delle seguenti categorie di atti, per le quali è inderogabilmente richiesta la preventiva autorizzazione dell'assemblea ordinaria:

- la vendita di beni immobili e la definizione dei prezzi e delle procedure di tale vendita;
- lo scioglimento di contratti di qualsiasi genere, anche preliminari, aventi ad oggetto beni immobili;
- la costituzione, la riduzione, la cancellazione, la postergazione di ipoteche o di altre garanzie anche personali;
- il licenziamento o comunque la cessazione dei rapporti di lavoro, anche di tipo dirigenziale;
- la definizione transattiva di qualsiasi controversia, contratto, accordo superiore a 100.000,00 euro;
- la promozione di azioni giudiziarie in qualsiasi sede e grado, e la loro revoca;
- lo scioglimento del vincolo di partecipazione da società e consorzi nelle/nei quali la società detenga quote.

In tale contesto le attività liquidatorie svolte nell'esercizio 2024 si sono concretizzate, con acquisizione delle relative autorizzazioni da parte dell'assemblea ordinaria dei soci ove necessarie, nelle seguenti principali azioni:

- a) avvenuta risoluzione consensuale di tutti i rapporti di lavoro in essere;
- b) cessione del compendio immobiliare "Ex Carive", in esecuzione della procedura di vendita già avviata nel periodo ante liquidazione;
- c) approfondimento dei contratti preliminari di compravendita immobiliare già in essere ed interlocuzione con le relative controparti;

- d) analisi della vicenda ed interlocuzione con la controparte al fine di giungere alla definizione transattiva, poi non conclusasi per volontà di controparte medesima, della causa pendente presso il Tribunale di Venezia e rubricata al R.G. 6391/2017;
- e) interlocuzioni con vari enti ed istituzioni pubbliche al fine di definire i rapporti, sia economici che amministrativi, già in essere nel periodo ante liquidazione;
- f) esecuzione della procedura di vendita di taluni immobili mediante la pubblicazione di nuovi bandi, procedura che peraltro non ha condotto ad alcuna vendita per la mancata presentazione di offerte;
- g) risoluzione di un contratto preliminare di compravendita immobiliare che risultava formato nel periodo ante liquidazione;
- h) riordino dei rapporti finanziari con gli istituti di credito, anche con estinzione integrale dei relativi finanziamenti già in essere;
- i) approfondimento nei rapporti con i soggetti partecipati dalla Società anche al fine di definire transattivamente talune posizioni;
- j) gestione dei rapporti derivanti dalla precedente attività di locazione immobiliare svolta dalla Società.

Criteri di formazione

Il presente Bilancio è stato redatto ai sensi degli articoli 2435 bis e 2490 del Codice Civile tenuto conto delle raccomandazioni del OIC 5 emanato dall'Organismo Italiano di Contabilità.

Si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e / o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Principi di redazione

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

I criteri di valutazione per la redazione del presente bilancio sono adottati anche in osservanza del "OIC 5".

In tale senso e dunque nell'ipotesi in cui vi sia prosecuzione dell'attività dell'impresa il patrimonio della società, dalla data di inizio della gestione della liquidazione, cessa di essere un complesso produttivo destinato alla creazione del reddito e si trasforma in un coacervo di beni destinati ad essere realizzati separatamente o a gruppi sul mercato, al pagamento dei creditori ed alla distribuzione ai soci dell'attivo netto residuo.

Nella fase liquidatoria, che si contraddistingue per la mancanza della continuità aziendale dettata dall'art. 2423 bis del codice civile, le consistenze patrimoniali della società - che normalmente sono funzionali al raggiungimento del risultato di esercizio - perdono tale strumentalità.

Alla luce di quanto rappresentato i liquidatori hanno provveduto nel presente bilancio a rappresentare l'attivo patrimoniale sulla base dei valori di presunto realizzo, mentre le voci del passivo sulla base dei valori di estinzione.

Trattandosi del primo bilancio di liquidazione il conto economico rappresenta l'intero esercizio 2024 e comprende quindi le frazioni di periodo ante e post liquidazione. Nella nota integrativa si è proceduto a dare informativa dei risultati conseguiti in entrambi tali periodi.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Trattandosi, come detto, del primo bilancio di liquidazione, i criteri di valutazione delle voci dell'esercizio precedente sono mutati nell'ottica liquidatoria

Criteri di valutazione applicati

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

I criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

Crediti/debiti

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di 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.

Debiti

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

La società si è avvalsa della facoltà di valutare i crediti, i debiti senza applicare il criterio di valutazione del costo ammortizzato e l'attualizzazione, così come previsto dai relativi principi contabili nazionali di riferimento OIC.

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.

Rimanenze di magazzino

La valutazione deve tener conto che il parametro di confronto atto ad individuare l'eventuale minor valore, può anche considerarsi prudentemente inferiore al tradizionale valore desumibile dall'andamento del mercato di cui all'art. 2426, n. 9 c.c., ciò per le difficoltà ordinariamente emergenti in fase di liquidazione.

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

Non vi sono crediti e debiti espressi originariamente in valuta estera.

Altre informazioni

In relazione a quanto previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), si conferma che la Società, ancorché in liquidazione, adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla propria natura e condizione, anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni

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

Venuto meno il presupposto dell'utilità pluriennale, le voci sono state iscritte al valore di realizzo per stralcio dei beni, al netto dei costi diretti per il realizzo.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
590.892	11.505.190	(10.914.298)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	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)	150.652	3.767	103.910	258.329

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di bilancio	11.502.314	1.234	1.642	11.505.190
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	(10.903.995)	(1)	-	(10.903.996)
Ammortamento dell'esercizio	9.335	839	128	10.302
Totale variazioni	(10.913.330)	(840)	(128)	(10.914.298)
Valore di fine esercizio				
Costo	748.971	5.000	105.552	859.523
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	159.987	4.606	104.038	268.631
Valore di bilancio	588.984	394	1.514	590.892

Venuto meno il presupposto dell'utilità pluriennale, le voci sono state iscritte al valore di realizzo per stralcio dei beni, al netto dei costi diretti per il realizzo.

Si evidenzia che nel periodo ante liquidazione sono stati venduti al Comune di Venezia gli Immobili abitativi di "Ex Patrimonio IVE" e i 60 alloggi di via Mattuglie.

Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 2 e 3-bis, C.c.)

Nel corso della frazione dell'esercizio post liquidazione si è proceduto a svalutare il valore dell'immobilizzazione iscritta tra i fabbricati – Negozio sito in via Cappuccina per euro 210.356.

La posta è stata iscritta a conto economico e trova la propria rappresentazione nella voce B10C) in quanto è stata effettuata a seguito di un aggiornamento del valore del bene esitato, peraltro senza successo, nel periodo post liquidazione.

La svalutazione è stata così rappresentata per dare maggior evidenza e sostanza all'operazione effettuata.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	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

La valorizzazione delle partecipazioni non ha allo stato subito modifiche poiché non vi sono specifiche partecipazioni d'impresе, la cui attività economico-produttiva è strettamente dipendente dalle attività liquidatorie di IVE

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	(814.207)	(5.006.719)	617.468	55,64%	-
Totale								8.948

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	42.752

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
Altre partecipazioni in altre imprese	42.752
Totale	42.752

Nella voce è iscritta la partecipazione in Insula S.p.A. di cui IVE detiene la quota del 1,13% del capitale.

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
6.851.070	14.924.795	(8.073.725)

La consistente variazione della posta in commento è riferita quanto ad Euro 4.108.600 alle operazioni di cessione realizzate nel periodo ante liquidazione e già commentate nei fatti di rilievo di tale periodo, e quanto ad Euro 3.965.125 all'attività liquidatoria, essenzialmente legata alla cessione del compendio immobiliare "Ex Carive", al prezzo ed alle condizioni previste dal bando pubblicato prima dell'avvio della liquidazione.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	14.924.795	(8.073.725)	6.851.070
Totale rimanenze	14.924.795	(8.073.725)	6.851.070

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
146.867	195.895	(49.028)

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	56.779	(56.260)	519	519
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	11.380	-	11.380	11.380
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	123.043	7.345	130.388	130.388
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	4.693	(112)	4.581	4.581
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	195.895	(49.028)	146.867	146.868

Come risulta dalla tabella che precede, l'attivo circolante è essenzialmente costituito da crediti tributari di cui per Euro 108.147 riferiti ad acconti IRES versati nell'esercizio 2023.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2024 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	519	519
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	11.380	11.380
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	130.388	130.388
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	4.581	4.581
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	146.868	146.867

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio 2024, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile
Saldo al 31/12/2023	494.413
Utilizzo nell'esercizio	14.733
Accantonamento esercizio	12.873
Saldo al 31/12/2024	492.553

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
4.608.976	183.578	4.425.398

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	183.282	4.425.584	4.608.866
Denaro e altri valori in cassa	295	(184)	111
Totale disponibilità liquide	183.578	4.425.398	4.608.976

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. La consistente variazione dell'esercizio è legata al combinato effetto derivante dall'incasso realizzato dalle operazioni di cessione sopra descritte e dell'estinzione integrale dei finanziamenti bancari in essere avvenuta nel periodo post liquidazione.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
23.031	33.219	(10.188)

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.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	9.100	(9.100)	-
Risconti attivi	24.119	(1.088)	23.031
Totale ratei e risconti attivi	33.219	(10.188)	23.031

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
8.157.959	8.921.172	(763.213)

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	Riclassifiche		
Capitale	10.860.240	-	1.939.068	-		8.921.172
Riserva da soprapprezzo delle azioni	213.905	-	213.905	-		-
Riserva legale	399.829	-	399.829	-		-
Altre riserve						
Riserva straordinaria	1.328.976	-	1.286.324	-		42.652
Riserva avanzo di fusione	17.378	-	17.378	-		-
Varie altre riserve	-	(1)	845.000	-		(845.001)
Totale altre riserve	1.346.354	(1)	2.148.702	-		(802.349)
Utile (perdita) dell'esercizio	(3.899.156)	-	-	3.899.156	39.136	39.136
Totale patrimonio netto	8.921.172	(1)	4.701.504	3.899.156	39.136	8.157.959

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Rettifiche di liquidazione	(845.000)
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)
Totale	(845.001)

Rettifiche di liquidazione

Tale posta del patrimonio, pari ad euro 845.000, accoglie la previsione dei costi ed oneri da sostenere durante la fase di liquidazione ed ha lo scopo di evidenziare il maggiore o minore valore del capitale netto di liquidazione rispetto a quello di funzionamento.

La natura di tale posta contabile può essere così rappresentata:

- costi ed oneri di liquidazione, euro 353.000;
- accantonamento rischi diversi, euro 492.000.

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	8.921.172	B	8.921.172
Altre riserve			
Riserva straordinaria	42.652	B	42.652
Varie altre riserve	(845.001)		-
Totale altre riserve	(802.349)		42.652
Totale	8.118.823		8.963.824
Quota non distribuibile			8.963.824

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Rettifiche di liquidazione	(845.000)
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)
Totale	(845.001)

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 seguenti informazioni:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	10.860.240	399.829	2.283.390	(723.131)	12.820.328
Destinazione del risultato dell'esercizio					
attribuzione dividendi					
altre destinazioni				723.131	723.131
Altre variazioni					
incrementi					
decrementi			723.131		723.131
riclassifiche					
Risultato dell'esercizio precedente				(3.899.156)	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	10.860.240	399.829	1.560.259	(3.899.156)	8.921.172
Destinazione del risultato dell'esercizio					
attribuzione dividendi					
altre destinazioni			(1)		(1)
Altre variazioni					
incrementi					
decrementi	1.939.068	399.829	2.362.607		4.701.504

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
riclassifiche				3.899.156	3.899.156
Risultato dell'esercizio corrente				39.136	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	8.921.172		(802.349)	39.136	8.157.959

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
3.119.189	2.431.960	687.229

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	-	2.431.960	2.431.960
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	554.458	845.000	1.399.458
Utilizzo nell'esercizio	277.229	435.000	712.229
Totale variazioni	277.229	410.000	687.229
Valore di fine esercizio	277.229	2.841.960	3.119.189

Nel corso della frazione d'esercizio ante liquidazione, per effetto della normativa fiscale relativa alla rateizzazione delle plusvalenze realizzate per la vendita al Comune di Venezia degli Immobili abitativi di "Ex Patrimonio IVE" e dei 60 alloggi di via Mattuglie, si è provveduto a costituire il fondo imposte differite per euro 554.458.

Nella frazione d'esercizio post liquidazione a seguito dell'imputazione della seconda rata della plusvalenza rateizzata si è provveduto a stornare la quota di imposte differite relativa per l'importo di euro 277.229.

In fase di liquidazione la società ha provveduto a costituire il "Fondo costi e oneri di liquidazione".

La funzione del fondo è quella di indicare l'ammontare complessivo dei costi ed oneri che si prevedono di conseguire fino al termine della liquidazione.

L'iscrizione iniziale del Fondo di tali costi ed oneri costituisce una deviazione dai principi contabili applicabili al bilancio ordinario d'esercizio ed è giustificata dalla natura straordinaria del bilancio di liquidazione.

La natura di tale posta contabile può essere così rappresentata:

- costi ed oneri di liquidazione, euro 353.000
- accantonamento rischi diversi, euro 492.000

La valutazione del fondo è stata fatta sulla base dei risultati fin qui ottenuti rapportati in ragione della durata prevista della liquidazione

L'eventuale prolungamento della liquidazione, rispetto il termine sopra indicato, determinerà l'immediata modifica del fondo in questione e la corrispondente rideterminazione del patrimonio netto

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
	243.207	(243.207)

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	243.207
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	9.844
Utilizzo nell'esercizio	253.051
Totale variazioni	(243.207)

Nel corso dell'esercizio, ed in particolare nella fase post liquidazione si è provveduto a cessare tutti rapporti con il personale dipendente.

Debiti

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
995.322	15.255.701	(14.260.379)

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
Debiti verso soci per finanziamenti	1.600.000	(1.600.000)	-	-
Debiti verso banche	12.005.829	(11.984.074)	21.755	21.755
Acconti	1.346.260	(725.971)	620.289	620.289
Debiti verso fornitori	162.503	87.836	250.339	250.339
Debiti verso controllanti	7.782	(3.782)	4.000	4.000
Debiti tributari	77.020	1.636	78.656	78.656
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	7.185	(6.309)	876	876
Altri debiti	49.121	(29.715)	19.406	19.406
Totale debiti	15.255.701	(14.260.379)	995.322	995.321

Come risulta evidente dalla tabella che precede, seguendo le linee guida indicate per l'attività liquidatoria, la Società ha provveduto all'integrale estinzione dei finanziamenti bancari in esse; la posta residua al 31/12/2024 verso tali soggetti è riferita agli oneri di competenza 2024, già integralmente pagati alla data di redazione del presente documento. La restituzione dei debiti verso soci per finanziamenti è avvenuta prima dell'avvio della liquidazione.

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2024 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	21.755	21.755
Acconti	620.289	620.289
Debiti verso fornitori	250.339	250.339
Debiti verso imprese controllanti	4.000	4.000
Debiti tributari	78.656	78.656
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	876	876
Altri debiti	19.406	19.406
Debiti	995.321	995.322

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

Non vi sono debiti di durata superiore a cinque anni ed assistiti da garanzie reali su beni sociali.

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	-	21.755
Acconti	620.289	620.289
Debiti verso fornitori	250.339	250.339
Debiti verso controllanti	4.000	4.000
Debiti tributari	78.656	78.656
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	876	876
Altri debiti	19.406	19.406
Totale debiti	995.322	995.322

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
66	42.337	(42.271)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	40.071	(40.005)	66
Risconti passivi	2.266	(2.266)	-
Totale ratei e risconti passivi	42.337	(42.271)	66

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Nel prosieguo si fornisce la rappresentazione dei risultati conseguiti nel corso dell'esercizio 2024 raffrontato con il 2023 e suddiviso tra periodo ante e post liquidazione.

Ove nel testo si riscontrasse una differenza di 1 euro si segnala che essa è effetto degli arrotondamenti.

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
1.881.244	60.555	1.820.689

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	6.416.442	2.507.069	3.909.373
Variazioni rimanenze prodotti	(8.073.725)	(2.581.279)	(5.492.446)
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	3.538.527	134.765	3.403.762
Totale	1.881.244	60.555	1.820.689

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 08/08/2024
(1.405.300)	3.286.544

Descrizione	09/08/2024 -31/12/2024	01/01/2024 08/08/2024
Ricavi vendite e prestazioni	2.546.356	3.870.085
Variazioni rimanenze prodotti	(3.965.125)	(4.108.600)
Variazioni lavori in corso su ordinazione		
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni		
Altri ricavi e proventi	13.469	3.525.049
Totale	(1.405.300)	3.286.544

Con riferimento all' andamento dei ricavi e delle rimanenze, si rinvia a quanto già descritto nei paragrafi relativi ai “fatti di rilievo” intervenuti nel periodo ante e post liquidazione, ed in commento alla voce “Rimanenze”.

Per completezza d'informazione, si evidenzia che la variazione degli “Altri ricavi e proventi” rispetto all'esercizio precedente è essenzialmente riferita alla plusvalenza realizzata dalla cessione dei compendi immobiliari abitativi al Comune di Venezia perfezionata nel periodo ante liquidazione.

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

La seguente suddivisione si riferisce all'intero dato 2024.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite merci	6.026.500
Fitti attivi	318.587
Provvigioni attive	7.199
Altre	64.156
Totale	6.416.442

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	6.416.442
Totale	6.416.442

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
1.147.747	2.871.161	(1.723.414)

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	27	239	(212)
Servizi	513.348	326.411	186.937
Godimento di beni di terzi	35.035	31.590	3.445
Salari e stipendi	89.036	132.799	(43.763)
Oneri sociali	31.863	41.450	(9.587)
Trattamento di fine rapporto	9.844	12.061	(2.217)
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale			
Ammortamento immobilizzazioni immateriali			
Ammortamento immobilizzazioni materiali	10.302	10.414	(112)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	210.356		210.356
Svalutazioni crediti attivo circolante	12.873	38.021	(25.148)
Variazione rimanenze materie prime			
Accantonamento per rischi		1.922.920	(1.922.920)
Altri accantonamenti			

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Oneri diversi di gestione	235.063	355.256	(120.193)
Totale	1.147.747	2.871.161	(1.723.414)

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 08/08/2024
565.804	581.942

Descrizione	09/08/204 -31/12/2024	01/01/204 - 08/08/204
Materie prime, sussidiarie e merci	12	15
Servizi	188.952	324.386
Godimento di beni di terzi	15.792	19.243
Salari e stipendi	11.044	77.992
Oneri sociali	10.747	21.115
Trattamento di fine rapporto	1.513	8.331
Trattamento quiescenza e simili		
Altri costi del personale		
Ammortamento immobilizzazioni immateriali		
Ammortamento immobilizzazioni materiali	4.081	6.211
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	210.356	
Svalutazioni crediti attivo circolante		12.873
Variazione rimanenze materie prime		
Oneri diversi di gestione	123.297	111.766
Totale	565.804	581.942

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
(344.866)	(661.595)	316.729

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	63.473	8.301	55.172
(Interessi e altri oneri finanziari)	(408.339)	(669.896)	261.557
Utili (perdite) su cambi			
Totale	(344.866)	(661.595)	316.729

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 08/08/2024
(19.373)	(325.494)

Descrizione	09/08/2024 -31/12/2024	01/01/2024 - 08/08/2024
Da partecipazione		
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni		
Da titoli iscritti nell'attivo circolante		
Proventi diversi dai precedenti	47.792	15.681
(Interessi e altri oneri finanziari)	(67.165)	(341.175)
Utili (perdite) su cambi		
Totale	(19.373)	(325.494)

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	408.339
Totale	408.339

Descrizione	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni		
Interessi bancari	22.797	22.797
Interessi fornitori		
Interessi medio credito	331.473	331.473
Sconti o oneri finanziari	54.069	54.069
Interessi su finanziamenti		
Ammortamento disaggio di emissione obbligazioni		
Altri oneri su operazioni finanziarie		
Accantonamento al fondo rischi su cambi		
Arrotondamento		
Totale	408.339	408.339

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi su titoli						
Interessi bancari e postali					63.473	63.473
Interessi su finanziamenti						
Interessi su crediti commerciali						
Altri proventi						
Arrotondamento						
Totale					63.473	63.473

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
349.495	426.955	(77.460)

Imposte	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
Imposte correnti:	72.266		72.266
IRES			
IRAP	72.266		72.266
Imposte sostitutive			
Global minimum tax			
Imposte relative a esercizi precedenti			
Imposte differite (anticipate)	277.229	426.955	(149.726)
IRES	277.229	426.955	(149.726)
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
Totale	349.495	426.955	(77.460)

Si informa che ai fini fiscali le due frazioni di periodo costituiscono autonomi periodi d'imposta; pertanto si è provveduto a calcolare le imposte IRES e IRAP per i singoli periodi e l'importo sopra indicato riassume il carico fiscale delle due frazioni.

Imposte	09/08/2024 - 31/12/2024	01/01/2024 - 08/08/2024
Imposte correnti:		72.266

Imposte	09/08/2024 - 31/12/2024	01/01/2024 - 08/08/2024
IRES		
IRAP		72.266
Imposte sostitutive		
Global minimum tax		
Imposte relative a esercizi precedenti		
Imposte differite (anticipate)	(277.229)	554.458
IRES	(277.229)	554.458
IRAP		
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale		
Totale	(277.229)	626.724

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	76.757	14.560

Si informa che il sindaco svolge anche l'attività di revisione e il compenso indicato include anche quello per tale attività.

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

Ai sensi di legge si indicano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal revisore legale. Il compenso evidenziato include anche il compenso per l'attività di sindaco in quanto le due attività, come detto vengono svolte dal medesimo soggetto.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	14.560
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	14.560

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Di seguito si riportano le garanzie in essere al 31.12.2024

- 1) Fidejussione generica rilasciata in data 20.06.2005 a favore della Cassa di Risparmio di Venezia (ora Intesa Sanpaolo Spa) a garanzia degli affidamenti da questa concessi al Consorzio Urban. L'importo originario era di € 1.354.000,00. In data 10/05/2016 è stata annullata e sottoscritta una nuova garanzia sino al limite di € 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 creditooltre nell'interesse di terzi.
- 2) Fidejussione nr. 201/74310 emessa in data 04.06.2002 a favore dell'Autorità Portuale di Venezia a mezzo Credito Bergamasco S.p.A. (ora Banco BPM S.p.A.). L'importo della fidejussione è di € 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.
- 3) Fidejussione nr. 04047/8200/05182652 emessa in data 06.10.2009 a favore del Comune di Venezia a mezzo Intesa Sanpaolo SpA. L'importo della fidejussione è di € 1.450.000,00.

La presente fidejussione resterà 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.

4) Fidejussione nr. 13/2021 emessa in data 30/04/2021 a favore Airport Hotel Venedig GmbH a mezzo Cherry Bank S.p.A.

Polizza a garanzia di eventuale restituzione della caparra ricevuta alla sottoscrizione del preliminare di compravendita del 11.12.2019 per l'area di San Giuliano.

L'importo della fidejussione è di € 525.000,00.

La presente fidejussione scade il 31.12.2028.

5) Fidejussione nr. 440033891 emessa in data 12/04/2024 a favore del Comune di Venezia a mezzo Assicurazioni Generali Italia SpA.

L'importo della fidejussione è di € 185.998,25.

E' stata richiesta a garanzia delle opere di urbanizzazione previste dalla Variante al Piano Particolareggiato denominato "C2 n.33", per modifiche alla UMI 2 – Mattuglie.

La presente fidejussione scade il 10.04.2025.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

Nel corso dell'esercizio 2024 nel periodo ante liquidazione il Comune di Venezia ha acquistato dalla società gli Immobili abitativi di "Ex Patrimonio IVE" e i 60 alloggi di via Mattuglie per complessivi euro 14.159.000. L'operazione è avvenuta a valori di mercato determinati sulla base di apposita perizia asseverata di stima.

Relazione sul Governo Societario di cui all'art. 6, commi 2 e 4, del D. Lgs. 175/2016

Circa l'adempimento di cui all'art. 6 del D.Lgs. 175/2016 si rappresenta che sia per le intervenute attività di alienazione del patrimonio immobiliare intercorse nel 2024 – che hanno consentito la chiusura di significative posizioni debitorie nei confronti degli istituti bancari e generato liquidità sufficiente alla positiva chiusura della liquidazione – che per l'intervenuta cessazione dell'attività svolta per effetto della messa in liquidazione della Società, si è ritenuto di non attivare le misure di cui agli artt. 6 e 14 del D.Lgs. 175/2016 in quanto ritenute non adattabili alle attuali attività liquidatorie.

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

Dopo la chiusura dell'esercizio, l'attività di liquidazione è proseguita regolarmente, con lo svolgimento delle ordinarie attività che le sono proprie. In tale ambito, si sono intrattenute le dovute interlocuzioni con i soggetti economici già sottoscrittori – nel periodo ante liquidazione – di contratti preliminari di compravendita immobiliare e quelle con i soggetti pubblici e privati volte alla definizione di rapporti economici ed amministrativi sorti sia nel periodo precedente, sia nel periodo di liquidazione, tra i quali una contestazione di lamentati vizi relativi ad unità immobiliare oggetto di cessione.

Per quanto attiene alla causa rubricata al R.G. 6391/2017 del Tribunale di Venezia, la stessa è stata trattenuta in decisione del Giudice; la sentenza è attesa entro l'estate 2025.

Coerentemente con le indicazioni impartite all'atto della propria nomina, obiettivo dei liquidatori resta quello di completare le attività di propria competenza nel più contenuto tempo possibile

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto controllata

Solo per ragioni di completezza, tenuto conto della diversa natura dell'Ente controllante, si precisa che la Società è controllata, con una quota di partecipazione del 99,52%, dal Comune di Venezia, che ha la propria sede in Venezia, San Marco n. 4136. La Società è dunque parte del "Gruppo Città di Venezia", di cui il Comune di Venezia predispone – ai fini della propria specifica disciplina contabile – il bilancio consolidato.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497-bis del Codice Civile, e tenuto conto di quanto previsto dal successivo art. 2497-sexies, si precisa che la Società è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte del socio unico Comune di Venezia, i cui dati essenziali di bilancio al 31 dicembre 2023 (ultimo rendiconto d'esercizio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 19 aprile 2024) possono essere riassunti come segue.

Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Data	Esercizio precedente	Data
Data dell'ultimo bilancio approvato		31/12/2023		31/12/2022
B) Immobilizzazioni	2.819.054.783		2.648.704.634	
C) Attivo circolante	746.342.583		755.113.492	
D) Ratei e risconti attivi	656.508		571.521	
Totale attivo	3.566.053.874		3.404.389.647	
Capitale sociale	2.000.000		2.000.000	
Riserve	1.730.783.271		1.670.629.341	
Utile (perdita) dell'esercizio	82.792.067		43.600.471	
Totale patrimonio netto	1.815.575.338		1.716.229.812	
B) Fondi per rischi e oneri	91.485.119		84.996.279	
D) Debiti	471.232.527		520.404.879	
E) Ratei e risconti passivi	1.187.760.890		1.082.758.677	
Totale passivo	3.566.053.874		3.404.389.647	
A) Valore della produzione	881.086.685		854.026.807	
B) Costi della produzione	780.309.968		802.735.138	
C) Proventi e oneri finanziari	(10.870.766)		(5.673.076)	
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(387.444)		4.239.878	
Imposte sul reddito dell'esercizio	6.726.440		6.257.998	
Utile (perdita) dell'esercizio	82.792.067		43.600.471	

Tenuto conto del fatto che i rendiconti 2022 e 2023 del Comune di Venezia prevedono ancora la separata indicazione dell'area della gestione straordinaria, mentre la struttura della nota integrativa nella tassonomia XBRL non consente l'indicazione separata di tale aggregato, si è provveduto a riclassificare le sopravvenienze attive e passive

rispettivamente negli aggregati del valore e dei costi della produzione. Al fine di consentire la comprensione dell'impatto di tale obbligata semplificazione, si precisa che le sopravvenienze attive riclassificate nel valore della produzione sono state pari Euro 48.823.167 per l'anno 2022 e ad Euro 77.051.053 per l'anno 2023, mentre le sopravvenienze passive riclassificate nei costi della produzione sono state pari Euro 4.470.115 per l'anno 2022 e ad Euro 3.059.782 per l'anno 2023.

Informazioni relative a startup, anche a vocazione sociale, e PMI innovative

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, relativo all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo, la Società attesta che nell'esercizio 2024 – ed in particolare nel periodo antecedente all'avvio della liquidazione – ha iscritto tra i componenti positivi di conto economico il ricavo relativo a contributo compensativo di Euro 28.693 erogato del Comune di Venezia (cod. fisc. 0039370272) a valere sull'operazione di subentro nella gestione degli immobili dell'ex Fondo Immobiliare Città di Venezia.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci,

Vi invitiamo, quindi, a voler deliberare l'approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2024, proponendo la destinazione dell'utile di esercizio al fondo di riserva straordinaria, salva diversa deliberazione da parte dell'Assemblea.

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito.

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

per il Collegio di liquidazione
la Presidente
Agnese Lunardelli