

VEGA - PARCO SCIENTIFICO TECNOLOGICO DI VENEZIA SCARL

in concordato preventivo

(soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Comune di Venezia)

Capitale sociale euro 1.109.756,00

Sede legale in Venezia - Marghera via delle Industrie, 13

n.ro iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia e c.f.: 02718360270

BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2022

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Soci,

abbiamo ritenuto corretto redigere il presente bilancio di esercizio recependo i valori minimi attribuiti agli immobili del compendio risultanti dal bando di vendita pubblicato in data 18 maggio 2023. La svalutazione operata, del valore complessivo di Euro 4.580.525 ha generato una ingente perdita di esercizio, pari ad Euro 4.890.360,46.

Per quanto concerne l'andamento generale dell'esercizio, il conto economico evidenzia un incremento dell'11% dei corrispettivi per prestazioni di servizi, diretta conseguenza dell'incremento degli spazi contrattualizzati. L'indice percentuale di occupazione, alla fine dell'esercizio, si è attestato al 97%.

E' stata registrata la sopravvenienza attiva derivante dalla sottoscrizione dell'atto transattivo a chiusura dell'azione di responsabilità verso i precedenti amministratori.

In ambito di costi della produzione, ha sicuramente influito molto sul risultato di esercizio l'incremento dei costi energetici, che ha fatto registrare valori doppi per quanto riguarda il gas e quasi doppi per quanto riguarda l'energia elettrica. Una quota parte dell'incremento è stata ribaltata sui clienti, a mezzo di aumento straordinario dei canoni per servizi e locazioni, accettato da tutti gli utenti che hanno dimostrato comprensione e condivisione, al di là di quanto previsto dai contratti sottoscritti. La società non ha pertanto dovuto gestire contenziosi in tal senso.

Per limitare il più possibile gli effetti sui conti della società di eventuali future oscillazioni dei costi energetici, ogni contratto rinnovato o sottoscritto ex novo prevede il ribaltamento a consuntivo dei costi energetici sull'utilizzatore.

La maggiore percentuale di utilizzo degli spazi ha determinato un incremento anche nella vendita di servizi (internet, telefonia).

La società ha cercato di contenere, con discreta efficacia, le spese per servizi e manutenzione, pur garantendo livelli discreti di appetibilità e fruibilità per tutti gli immobili gestiti, nel rispetto del mandato di conservazione del valore immobiliare previsto dal piano di concordato.

E' sempre opportuno sottolineare che gli investimenti effettuati per opere di manutenzione straordinaria su edifici ed impianti non risultano, data la situazione concordataria della società, ammortizzabili, e pertanto vengono interamente spesi, incidendo in tal modo pesantemente sul risultato economico finale della società.

La presente relazione sulla gestione, redatta in conformità al disposto dell'art. 2428 del Codice Civile, correda il bilancio d'esercizio.

1. Attività svolta e fatti salienti dell'esercizio 2022

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

VEGA S.C.A.R.L. ha regolarmente operato curando la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, la gestione amministrativa del contratto di insediamento e di servizio, la promozione di nuovi insediamenti, la cura del verde, della viabilità e dei parcheggi del complesso, per quanto di competenza, la manutenzione e la regolare messa a disposizione delle reti necessarie all'erogazione di acqua, gas, energia elettrica.

Parallelamente, per quanto riguarda le attività di dismissione, la società ha continuato a supportare il Liquidatore Giudiziale per quanto necessario a coltivare eventuali interessamenti spontanei all'acquisto.

Sono continuate nel 2022 le attività a supporto dell'aggregazione delle aziende insediate e delle start up innovative in Cluster al fine di favorire il processo di trasferimento tecnologico e le sinergie.

Hanno operato regolarmente i 3 Cluster promossi da Vega: il Cluster Turismo Sostenibile, il Cluster Innovazione Arte e Manifattura, il Cluster Sanità e Biotecnologie.

Il normale turn over a livello di aziende insediate è stato gestito con efficienza, facendo registrare a fine esercizio un incremento complessivo degli spazi assegnati.

L'Incubatore ha mantenuto la qualifica di Incubatore Certificato riconosciuto dal Ministero per lo Sviluppo Economico.

E' operativo il Protocollo di Intesa siglato il 18 dicembre 2018, al fine di rafforzare la struttura di VEGA nelle attività di formazione, tutorship e mentorship delle start up innovative oltre che di ricerca e trasferimento tecnologico.

Sono stati svolti importanti interventi di manutenzione straordinaria necessari per garantire la funzionalità e fruibilità degli edifici, e soprattutto per mantenere un accettabile livello di qualità dei servizi rivolti agli utenti.

L'insieme degli impianti tecnologici del complesso VEGA, nonostante la costante manutenzione ordinaria e straordinaria, a causa della vetustà necessita sempre più spesso di interventi di sostituzione radicale o di rifacimento, che comunque vengono attentamente ponderati ed eseguiti unicamente all'interno delle risorse disponibili a budget.

Prosegue l'applicazione dell'accordo con il Supercondominio Venice Gateway per il rimborso forfettario degli oneri di gestione.

E' stata promossa l'attività di costituzione di un supercondominio per la gestione integrata delle reti tecnologiche condominiali.

Nelle more dell'inizio dell'operatività del nuovo soggetto, VEGA, a fronte della disdetta ai contratti di fornitura di energia elettrica e gas pervenuta da HERA – Est Energy, nonostante i ripetuti incontri ed interessamenti, ha dovuto organizzare nell'ultimo periodo dell'esercizio uffici e procedure per garantire la continuità dei servizi energetici a tutti i fruitori del compendio denominato VEGA, anche a favore degli edifici di proprietà di soggetti terzi che comunque sono serviti dalle reti tecnologiche comuni.

Si è reso necessario un notevole sforzo organizzativo ed un piccolo investimento a livello di software amministrativo, la cui copertura è comunque garantita dal canone per il servizio che verrà richiesto a tutti i fruitori.

Durante l'esercizio non sono maturate le decisioni dell'Amministrazione Comunale relative alle opere di urbanizzazione ed all'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

Informativa sulla gestione dell'area Information Technology

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

Informativa sulla gestione dell'incubatore

Nel corso del 2022 la società è riuscita a confermare i requisiti di Incubatore Certificato.

Il Modello Organizzativo-Gestionale e Il Codice Etico

La Società nel corso del 2022 ha provveduto agli obblighi di pubblicazione previsti dalla normativa sulla trasparenza D. Lgs n. 33/2013 (<http://www.vegapark.ve.it/it/modello-231>) ed ha mantenuto l'aggiornamento del modello 231.

Privacy

Vega PST Scarl ha proceduto, in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo, a mantenere inalterato lo standard di sicurezza per il trattamento dei dati personali, patrimoniali, sensibili o comunque dei dati identificativi che potrebbero causare danno alla società stessa, anche di immagine, in caso di indebita diffusione.

I risultati dell'esercizio 2022

Il bilancio di Vega Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Scarl relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 che sottoponiamo alla Vostra approvazione, rileva una perdita di esercizio di € 4.890.360,46. Il conto economico dell'esercizio si riassume nei seguenti dati di sintesi:

Conto Economico	Esercizio 2022	Esercizio 2021
	migliaia di euro	migliaia di euro
A valore della produzione	-1.929	2.223
B costi della produzione	2.945	2.552
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-4.875	-329
C- proventi e (oneri) finanziari	5	3
D- rettifiche di valore di attività finanziarie		
Risultato prima delle imposte	- 4.890	-326
Imposte sul reddito di esercizio	0	0
Perdita dell'esercizio	-4.890	-326

Attività di Direzione e Coordinamento

La Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Comune di Venezia, il quale è oggi proprietario del 66,76% del capitale sociale (direttamente per il 2,84% e indirettamente tramite le controllate La Immobiliare Veneziana srl, Veritas spa e Venis spa per il 63,92%).

Segnaliamo che nell'esercizio non si sono avuti rapporti economici, patrimoniale e contrattuali con il soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento, salvo per quanto riguarda l'imposta comunale sugli immobili e la tassa sui rifiuti.

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

Rapporti con i Soci e società sottoposte al controllo della controllante

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

I rapporti economici con alcune società controllate dal Comune di Venezia, che si sostanziano nella prestazione di servizi, sono elencati nella nota integrativa.

Rapporti con società partecipate

Si elencano le partecipazioni detenute dalla società. In nota integrativa sono forniti i dati patrimoniali relativi a tali partecipazioni.

- Expo Venice SpA. Partecipazione detenuta pari allo 0,91%. La società si trova in stato di fallimento. La procedura è attualmente ancora in corso.
- TAG srl: partecipazione detenuta pari allo 0,5%

Informazioni sui principali rischi e incertezze

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

Di seguito si segnalano gli eventuali rischi ed incertezze:

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

Va rilevato che, nonostante la congiuntura economica molto faticosa, il meticoloso ed attento operato degli uffici ha scongiurato il pericolo di insolvenze, limitando le patologie a ritardi tollerabili per alcuni pagamenti ed ad un importante piano di rientro, ad oggi rispettato.

Rischio tassi di interesse e di cambio: la procedura di concordato preventivo ha sospeso tutti gli affidamenti bancari in essere, pertanto attualmente la società non utilizza ulteriori risorse finanziarie esterne sotto forma di debito verso il sistema bancario e impiega la liquidità disponibile nell'ambito della propria attività produttiva e gestionale. La Società, non

operando con l'estero e non utilizzando valute al di fuori dell'euro, non è soggetta a eventuali rischi di cambio.

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

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

Rischi da cause legali: non sono registrati nuovi contenziosi tali da dettare necessità di incremento accantonamenti. Ha trovato soluzione la transazione relativa all'azione di responsabilità mossa nei confronti di due precedenti amministratori, con conseguente incasso per la società di un risarcimento importante, anche se parziale rispetto a quanto richiesto. La firma dell'accordo transattivo è stata espressamente autorizzata dagli Organi della Procedura.

Ambiente e Personale

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

A tutto il 31 dicembre 2022 il personale dipendente risulta composto da 5 unità, con le mansioni specificate sotto:

- 1 (Impiegato) dedicato alla attività di amministrazione e controllo, part time
- 3 (Impiegati) dedicati all'attività immobiliare (di cui una unità parzialmente distaccata presso altra società controllata dal Comune di Venezia; di queste, due unità part time ed una full time
- 1 (Impiegato) dedicato alle attività ICT, full time

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

Ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Marghera Venezia e non esistono sedi secondarie. Si precisa che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) del Codice Civile, la Società non possiede né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti. Non risultano acquistate o vendute nel corso dell'esercizio 2022, anche per interposta società fiduciaria o persona, azioni o quote di società controllanti o che comunque partecipano alla Società.

Altri indicatori di risultato

Si allegano alla presente relazione lo stato patrimoniale riclassificato (Allegato "A") e il conto economico riclassificato (Allegato "B").

Evoluzione prevedibile della gestione

La pubblicazione della nuova asta per la vendita degli immobili, avvenuta in data 18 maggio, ha determinato un' importantissima svalutazione del probabile valore di realizzo e quindi di mercato degli immobili, con conseguente possibile riduzione del capitale sociale, da deliberare eventualmente da parte dell'assemblea, in applicazione dell'art. 3 comma 9 del D.L. 198/2022, entro i successivi esercizi.

E' auspicabile che la società prosegua nell' attività di gestione e conservazione del patrimonio aziendale, nel rispetto di quanto previsto dal piano di concordato, anche al fine di garantire il corretto funzionamento delle reti tecnologiche, a servizio di tutto il comparto denominato VEGA.

Gli uffici della Società saranno impegnati a garantire il mantenimento di un buon standard di servizio a tutti gli insediati, anche provvedendo ad attività di straordinaria manutenzione, rese necessarie anche a seguito di atti di terzi.

Il nuovo esercizio ha fatto registrare numerose nuove domande di insediamento, da parte di possibili clienti che però richiedono garanzie di stabilità e di regolare operatività del Parco.

Continua a suscitare incertezza l'andamento dei prezzi dei costi energetici (energia elettrica, gas). Ad inizio anno sono stati operati gli importanti adeguamenti Istat dei canoni di servizio e locazione, nella misura dell'11.3 %.

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

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

La gestione societaria pertanto proseguirà, per quanto possibile, secondo le linee tracciate dal piano di concordato, finalizzata al mantenimento di valore di mercato di tutto il complesso immobiliare.

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

Considerazioni conclusive e proposte del Consiglio di Amministrazione

Signori Soci,

Vi invitiamo ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, che presenta una perdita di Euro 4.890.360,46

Marghera (VE), 15.06.2023

L'Amministratore Unico

Cav. Roberto Ferrara



Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società

P.S.T. - Riclassificazione stato patrimoniale.

ALLEGATO A				
Bilancio al 31 dicembre 2022	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-19
Immobilizzazioni materiali	173	260	355	391
Immobilizzazioni immateriali	490	647	804	962
Immobilizzazioni finanziarie	3	3	3	3
Credit, debiti relativi attività investimento				
Capitale immobilizzato	666	910	1.162	1.356
Rimanenze	10.816	15.397	15.397	15.397
Altre attività d'esercizio	861	919	941	804
Passività d'esercizio	- 8.965	- 8.820	- 8.830	- 8.783
Fondi rischi	-393	490	547	615
Capitale d'esercizio netto	2.319	7.006	6.961	6.803
Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	-157	137	124	114
CAPITALE INVESTITO NETTO	2.828	7.779	7.999	8.045
Patrimonio netto	- 4.192	698	1.024	1.109
Indebitamento finanziario netto (disponibilità) a medio lungo termine			-	-
Indebitamento finanziario netto (disponibilità) a breve termine	- 8.970	7.081	6.975	6.936
Indebitamento finanziario netto	- 8.970	7.081	6.975	6.936
COPERTURA	- 13.162	7.779	7.999	8.045

Il sottoscritto dott. Maurizio Nardon ai sensi dell'art. 31 c. 2-quinquies della Legge 340/2000 dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

ALLEGATO B				
VEGA Scarl - Conto Economico 2022 riclassificato	BILANCIO	BILANCIO	BILANCIO	BILANCIO
	2022	2021	2020	2019
Ricavi	- 1.929.715	2.223.206	2.241.184	2.259.863
Concessione servizi	1.988.588	1.772.030	1.850.051	1.971.271
Altri servizi	204.246	180.077	181.655	182.159
Vari	168.576	206.150	187.277	89.433
Commesse e Progetti	24.400	21.000	22.200	17.000
Proventi diversi	265.000	43.949		
Variazione delle rimanenze	- 4.580.525			
Costi	1.489.310	1.048.750	823.629	963.044
Costi concessione Servizi	1.464.267	1.023.593	800.307	937.703
Altri Servizi	25.042	25.157	23.322	25.341
Margine di contribuzione	- 3.419.024	1.174.457	1.417.554	1.296.819
Costi di gest. Manut, imposte	1.158.274	1.189.726	1.198.715	1.093.298
consulenze amm.legali e tecniche	106.525	87.705	105.983	102.485
comp.Coll.sind.e ammin.	55.464	55.464	55.464	56.594
costo del lavoro netto	263.366	255.100	239.740	239.562
assicurazioni	30.794	32.058	30.378	30.709
IMU	196.502	196.502	197.822	209.988
Costi generali di gestione interna	216.923	188.330	227.455	54.526
Manutenzione	288.699	374.567	341.873	399.434
			-	-
Margine operativo lordo	- 4.577.298	- 15.269	218.839	203.520
Ammortamenti e svalutazioni di cui:	280.007	288.182	316.233	494.179
ammortamento immobili	157.349	157.349	157.349	157.349
ammortamento altre immobilizzazioni	86.393	96.190	93.992	97.010
acc.ti f.di rischi, imposte, sval crediti	36.265	34.643	64.892	239.819
Risultato lordo operativo	- 4.857.305	- 303.451	- 97.394	- 290.659
Gestione finanziaria di cui:	- 18.611	- 611	- 508	- 20.604
proventi finanziari	5.444	3.630	4.691	4.278
oneri finanziari	24.055	4.241	5.199	24.882
GESTIONE NON CARATTERISTICA	- 14.444	- 21.786	15.201	9.489
proventi straordinari			44.356	55.538
Utilizzo fondi				
Rifatturazione Condotte lavori Vega 2				
proventi e oneri straordinari				
Costi per piano	- 14.444	- 21.786	- 29.156	- 46.049
Costi ambientali x Vega2				
Costi bonifica area Condotte				
Risultato lordo prima delle imposte	- 4.890.360	- 325.848	- 82.700	- 301.773
imposte dirette Irpeg, Irap			3.361	5.401
Risultato netto	- 4.890.360	- 325.848	- 86.061	- 307.174