IVe
La Immobiliare Veneziana

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2012

Sede in San Marco n. 4136 - 30124 VENEZIA (VE)
Capitale sociale Euro 9.400.396,00 I.V.
Reg. Imprese 00351420278 – REA 38983

SOGGETTA ALLA DIREZIONE E COORDINAMENTO DEL "COMUNE DI VENEZIA"

BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2012

INDICE

RELAZIONE SULLA GESTIONE ..... *pag.* *3*
Condizioni operative e sviluppo dell'attività ..... pag. 3
Andamento della gestione ..... pag. 8
Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle ..... pag. 12
Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, c. 2, p. 6 *bis* C.C. ..... pag. 12
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ..... pag. 12
Evoluzione prevedibile della gestione ..... pag. 12
Documento programmatico della sicurezza – analisi rischi ambientale – infortuni ..... pag. 12
Destinazione del risultato d'esercizio ..... pag. 13

BILANCIO ..... *pag.* *14*
Stato Patrimoniale ..... pag. 14
Conti d'ordine ..... pag. 17
Conto Economico ..... pag. 17

NOTA INTEGRATIVA ..... *pag.* *21*
Premessa ..... pag. 21
Criteri di formazione ..... pag. 21
Criteri di valutazione ..... pag. 22
Dati sull'occupazione ..... pag. 25
Attività ..... pag. 25
Passività ..... pag. 29
Conti d'ordine ..... pag. 32
Conto Economico ..... pag. 33
Ulteriori informazioni ai sensi dell'art. 2427 C.C. ..... pag. 36

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ..... *pag.* *38*

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2012

Signori Soci,

l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 riporta **una perdita di esercizio pari a euro (1.916.181)**.

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 9.400.396 è così posseduto:

socio	capitale sociale	% di possesso
Comune di Venezia	9.348.745,18	99,45%
Azienda Veneziana della Mobilità SpA	51.650,82	0,55%

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 come detto in apertura della presente relazione, ha chiuso l'esercizio 2012 con un risultato di perdita pari ad euro 1.916.181.
Tale risultato rappresenta un peggioramento rispetto all'anno precedente per euro 2.180.419.
La perdita è inferiore ad un terzo del capitale sociale, pertanto non scattano gli obblighi di cui all'art. 2482 *bis* del codice civile.

La causa fondamentale di tale risultato è da attribuirsi principalmente a:
- difficoltà del settore immobiliare, in generale, ove la società si affaccia;
- carenza di soggetti che acquisiscano le aree messe in vendita dalla società, quindi difficoltà di creare ricavi, soprattutto in quanto i beni offerti in vendita dalla società sono particolari, pertanto sono particolari gli interlocutori;
- svalutazione della partita di "crediti per imposte anticipate" per euro 1.237.700,00.

Come si ricorderà la società non opera direttamente nel territorio costruendo e vendendo appartamenti, bensì si colloca come interlocutore di soggetti investitori che svolgono operazioni di riqualificazione del territorio, costruzione di immobili, pertanto, con il mancare di questi interlocutori la parte più importante dell'attività sociale non riesce a portare ricavi, lasciando alla piccola attività di locazione l'unico apporto sul valore della produzione.

I valori economici di bilancio si possono così sintetizzare:

(valori in euro)

Valore della produzione		889.930
l'importo è così composto:		
Affitti attivi	541.447	
Prestazioni di servizi	111.571	
Sopravvenienze ordinarie	31.200	
Ricavi vari e per riaddebiti	103.581	
Variazioni delle rimanenze	102.131	
Costi della produzione		1.541.122
Per materie prime sussidiarie di consumo e merci	**1.929**	
Acquisto cancelleria e carburanti	1.929	
Per Servizi	**606.125**	
Utenze	8.504	
Manutenzioni fabbricati, attrezzature e assistenza tecnica	35.812	
Rimborsi	2.057	
Spese per consulenti tecnici	119.106	
Compensi al Consiglio di Amministrazione	44.252	
Compensi al Collegio Sindacale	15.600	
Addestramento e formazione	290	
Pulizie esterne	4.581	
Smaltimento rifiuti	1.219	
Spese per automezzi	2.376	
Servizi amministrativi	7.534	
Buoni pasto	4.761	
Spese postali	422	
Assicurazioni	11.090	
Spese varie	3.948	
Spese per trasferte	1.155	
Spese Via Mattuglie imputare a rimanenze	102.131	
Spese da riaddebitare	90.189	
Spese condominiali	76.803	
Oneri Consorzio Urban	18.740	
Costo MISE Complessi	55.555	
Per godimento beni di terzi	**78**	
Per il personale	**293.834**	
Ammortamenti e svalutazioni	**268.607**	
l'importo è così composto:		
Ammortamenti	231.006	
Svalutazioni	37.601	
Oneri diversi di gestione	**370.549**	
l'importo è così composto:		
Tassa rifiuti	3.033	
Imposte indirette (registro su sentenza e contratti)	122.099	
IMU	237.962	
Altre imposte (bollo – pro rata Iva ecc)	7.455	
Differenza		**(651.192)**
Proventi e oneri finanziari		(435.472)
l'importo è così composto:		
Interessi attivi su depositi bancari	10.935	
Interessi passivi su depositi bancari	(101)	
Interessi passivi diversi	(15.241)	
Interessi passivi per aperture di credito passive	(249.907)	
Interessi per mutui passivi ipotecari per investimenti	(159.435)	
Oneri per fidejussioni	(7.772)	
Spese bancarie	(13.951)	

Rettifiche di valore di attività finanziarie		0
Proventi e oneri straordinari		355.361
l'importo è così composto:		
Plusvalenza su immobilizzazioni finanziarie	212.190	
Sopravvenienze attive per escussione fideiussioni	151.533	
Sopravvenienze attive varie	15.768	
Sopravvenienze passive varie	(24.130)	
Risultato prima delle imposte		**(731.303)**
Imposte sul reddito		(1.184.878)
l'importo è così composto:		
Imposte correnti	(9.246)	
Storno imposte differite su rateizzazione plusvalenze	62.068	
Storno imposte anticipate su acc.to a fondo rischi	(1.237.700)	
Utile dell'esercizio		**(1.916.181)**

Fatti di rilevo avvenuti durante l'esercizio

Operazioni societarie

La Società nell'anno 2012 ha effettuato queste operazioni di particolare rilievo che qui sinteticamente si riportano:

- con atto pubblico del notaio Alberto Gasparotti di Venezia del 24.04.2012, iscritto in data 14.05.2012, l'assemblea dei soci ha deliberato la fusione per incorporazione della società interamente posseduta Patrimonio Ive S.r.l. in La Immobiliare Veneziana S.r.l.;
- con atto pubblico del notaio Alberto Gasparotti di Venezia del 21.05.2012, iscritto in data 29.05.2012, l'assemblea dei soci ha deliberato l'azzeramento delle perdite patite negli anni precedenti ed iscritte a bilancio mediante l'utilizzo delle riserve, del versamento in conto futuro aumento di capitali e dell'intero capitale sociale. Successivamente, l'assemblea dei soci, ha deliberato la ricostruzione del capitale sociale ad euro 9.400.396 mediante l'utilizzo del residuo versamento in conto futuro aumento di capitali;
- con atto pubblico del notaio Alberto Gasparotti di Venezia del 09.10.2012, iscritto in data 17.10.2012, ha effettuato l'atto di fusione per incorporazione della società interamente posseduta Patrimonio Ive S.r.l. in La Immobiliare Veneziana S.r.l.

L'efficacia contabile della fusione per incorporazione della società interamente posseduta Patrimonio Ive S.r.l. in La Immobiliare Veneziana S.r.l. è stata posta dal progetto di fusione deliberato dai soci alla data del 01.01.2012, pertanto il patrimonio sociale ha subito le seguenti variazioni con effetto a tale data:

(valori in euro)

Descrizione	La Immobiliare Veneziana S.r.l. (ante fusione)	Patrimonio Ive S.r.l.	La Immobiliare Veneziana S.r.l. (post fusione)
	al 1.1.2012	al 1.1.2012	al 1.1.2012
STATO PATRIMONIALE			
ATTIVO			
A) Crediti v/soci per versamenti ancora dovuti			
B) Immobilizzazioni	13.600.424	6.759.673	20.310.097
C) Attivo circolante	15.679.478	729.673	13.336.151
D) Ratei e risconti	11.116	19.141	30.257
Totale Attivo	**29.291.018**	**7.508.487**	**33.676.505**
PASSIVO:			
A) Patrimonio Netto:	9.400.396	67.378	9.417.774
Capitale sociale	7.695.850	50.000	7.695.850

Riserve	14.026.340	118.488	14.026.340
Riserve per avanzo di fusione			17.378
Utile (perdite) portati a nuovo	(12.586.032)		(12.586.032)
Utile (perdite) dell'esercizio	264.238	(101.110)	264.238
B) Fondi per rischi e oneri	10.185.604	0	10.185.604
C) Trattamento di fine rapporto di lav. Sub.	73.337	0	73.337
D) Debiti	9.587.499	7.441.088	13.955.587
E) Ratei e risconti	44.182	21	44.203
Totale passivo	**29.291.018**	**7.508.487**	**33.676.505**

Si deve avvisare che la somma delle colonne "IVe Ante fusione" più "Patrimonio Ive Srl", in alcune partite, non corrisponde a quanto indicato nella colonna "IVe Post fusione", ciò per effetto delle operazioni di elisione delle partite in comune tra le società partecipanti la fusione.

Il processo di fusione si è concluso, contabilmente, con l'evidenziazione di una avanzo di fusione *"per annullamento"* di euro 17.378, pari al valore dell'annullamento della partecipazione con il patrimonio netto nella società incorporata alla data di efficacia della fusione.

Contenzioni

Si ricorda brevemente le vicende processuali del 2011 che ha subito la società nella causa con Venice Refitting, la quale ha chiesto, avanti al Tribunale di Venezia, il risarcimento del danno per presunto inadempimento di IVe al contratto di locazione con la stessa stipulato, de quale ha parimenti chiesto la risoluzione.
Tale danno è stato quantificato inizialmente da Venice Refitting in Euro 62.000.000,00, oltre interessi, spese ed accessori.
IVe ha chiesto a sua volta ed in via riconvenzionale il risarcimento del danno per inadempimento di Venice Refitting.
Tale danno è stato quantificato da IVe in Euro 27.558.795,00 oltre interessi, spese ed accessori.
Con sentenza non definitiva n. 11/2010, il Tribunale di Venezia, nel dichiarare la risoluzione del contratto per inadempimento di IVe, ha accolto la domanda proposta da Venice Refitting di condanna generica al risarcimento del danno, con condanna di IVe al pagamento di una provvisionale dell'importo di euro 7.744.578.
La causa è stata rimessa in istruttoria per l'espletamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio, ai fini della liquidazione definitiva del danno, consulenza che è stata depositata in data 21.01.2011, i cui esiti quantificarono il risarcimento del danno in complessivi euro 13.500.000,00.
Avverso detta sentenza, IVe ha proposto appello ed istanza di sospensione in data 23.02.2010; la Corte d'Appello di Venezia ha accolto l'istanza di sospensiva limitatamente alla somma eccedente l'importo di Euro 2.342.578 oltre a interessi legali.
Nel giudizio di appello è stata fissata la precisazione delle conclusioni nell'udienza del 23.06.2016.

In data 27 dicembre 2011, il Tribunale di Venezia ha depositato la sentenza n. 3114/2011 che ha per oggetto la statuizione relativa alla condanna al risarcimento della parte residua del danno per lucro cessante, per il quale la sentenza precedente non si era pronunciata.

Con il deposito della sentenza di primo grado la società ha effettuato il pagamento di quanto richiesto, salvo per la parte sospesa con il provvedimento della Corte d'Appello del 2010.
Al fine di tutelare finanziariamente la società, gli amministratori hanno richiesto la sospensione di tale sentenza alla Corte d'Appello di Venezia, la quale non ha concesso il provvedimento pertanto le movimentazione finanziarie conseguenti sono:

(valori in euro)			
Totale sentenza			12.078.506,14
Differenza sospesa per provvisionale		-	6.250.000,00
Danno Emergente	già pagato nel 2010	-	1.494.578,00
Spese su Danno Emergente	già pagato nel 2010	-	304.460,14
Importo sentenza esecutiva			**4.029.468,00**

pagata nel 2012 come segue:	
a VR	3.685.338,28
a CTU	111.792,72
a Agenzia Entrate per Imposta Registro	232.337,00

Giova segnalare, al fine di consentire i signori soci e i terzi di valutare appieno gli esiti del giudizio, che la Corte d'Appello di Venezia nell'ordinanza che rigettava la richiesta di sospensione dell'esecutività della sentenza di primo grado, scrive:

"Il giudice di prime cure ha infatti attualizzato l'importo liquidato a titolo di ristoro del danno per mancato guadagno, operando lo sconto in questione per l'importo di soli € 379.080,00, relativo – appunto – a un solo anno, ***senza giustificare le ragioni di tale singolare opzione, che*** *questa Corte non ritiene condivisibile … e invero, dalle osservazioni critiche redatte dal Prof. L. Olivotto, si evince che la somma dovuta alla Venice Refitting S.r.l. a titolo di ristoro del danno per mancato guadagno ammonterebbe a € 5.386.000,00,* ***anziché a € 9.745.920,00****, una volta rettificato il computo effettuato dal giudice di prime cure …"*

Questa valutazione del giudice d'Appello, seppure contenuta nell'ordinanza depositata a seguito dell'istanza di sospensione della sentenza, avvalora, anche se in parte, quanto da sempre ha segnalato da IVe nel corso del giudizio, ovvero che quanto definito dal C.T.U. non è corretto.

Vista l'apertura del giudice d'Appello, nel seguente prospetto si può constatare che anche il fondo rischi di importo residuale di euro 6.250.000,00, potrebbe apparire eccessivo, ma il Consiglio a titolo prudenziale ha mantenuto quanto emerso dalla sentenza e ciò fino alla conclusione dei prossimi gradi di giudizio.

(valori in euro)

Residuo Fondo Rischi per VR al 31.12.2011 dopo storni			**6.250.000,00**
Eventuale riduzione per attualizzazione errata		-	4.359.920,00
(vedi ordinanza su sentenza 3114/2011) da cui:			
importo di sentenza	9.745.920,00		
importo di ordinanza (nuova attualizzazione)	5.386.000,00		
differenza	**4.359.920,00**		
Eventuale residuo da pagare			**1.890.080,00**
Infatti:			
Importo Lucro Cessante da Ordinanza su sent. 3114/2011			5.386.000,00
Importo già pagato per Lucro Cessante		-	3.495.920,00
Eventuale residuo da pagare			**1.890.080,00**

A seguito di appello presentato da IVe, Venice Refitting Srl ha proposto appello incidentale richiedendo, a titolo di lucro cessato, la medesima somma stabilita dal CTU.
Per completezza di informazione e nelle more di valutare il prosieguo del giudizio di appello, si è iscritto ai conti d'ordine l'importo richiesto da controparte, ovvero euro 3.221.493,86.-, al netto di quanto già appostato a fondo rischi e di quanto già pagato, anche se la società ritiene tale richiesta del tutto infondata, visto il giudizio di primo grado e quanto emerso dall'ordinanza della Corte d'Appello.

Sulla causa sopra descritta la società, nel 2012, non ha nulla da segnalare.

Inoltre segnaliamo, per compiutezza, che il fondo rischi ingloba una ulteriore partita, prudenzialmente appostata relativa a causa promossa con atto di citazione notificato in data 12.06.2006 dal Ministero

dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti nei confronti de La Immobiliare Veneziana s.r.l., avanti il Tribunale Civile di Venezia - rubricata sub R.G. 5129/06.
Nell'udienza del 19.11.2010 IVe ha depositato atto di rinunzia alla domanda di manleva e contestualmente accettazione di rinunzia sottoscritto da VEGA scarl e Comune di Venezia. Il giudizio è stato dichiarato estinto relativamente alle domande intercorse tra le suddette parti.
Successivamente il G.I. ha disposto una C.T.U. volta all'accertamento dell'eziologia della situazione di inquinamento lamentata dal Ministero. All'udienza del 14.03.2011 è stato conferito l'incarico ai consulenti tecnici, i quali si sono riservati di comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali, chiedendo termine di 90 giorni dall'avvio delle operazioni per il deposito del loro elaborato. La causa è stata sospesa per richiesta delle parti.
L'obiettivo è di concludere con la sottoscrizione di un accordo transattivo tra i Ministeri attori ed IVe.

La società, assistita dal Prof. Sicchiero, ha attivato alcuni procedimenti per la riscossione coatta di alcuni crediti, soprattutto con inquilini morosi.

Andamento della gestione

Andamento economico generale

L'economia italiana è stata caratterizzata nell'anno 2012 da evidenti difficoltà sia a livello interno che esterno.
Tale momento difficile si è espresso in particolare modo nel settore in cui opera la società, unitamente alla stretta del credito da parte delle banche che non ha agevolato nuovi investimenti nel campo immobiliare.

L'ISTAT ha fornito uno spaccato inquietante del mercato immobiliare fornendo questa attenta e preziosa analisi pervenuta dopo aver studiato la banca dati delle compravendite dell'archivio notarile.

Nell'analisi si legge quanto segue:
"*Dai dati sulla statistica notarile emerge che nel secondo trimestre 2012 le compravendite di unità immobiliari sono 167.721. Il 93,3% delle convenzioni (156.552) riguarda immobili per abitazione, il 5,9% (9.816) unità immobiliari ad uso economico.*
Rispetto al secondo trimestre 2011, le compravendite di immobili ad uso residenziale diminuiscono del 23,6 e quelle di immobili ad uso economico del 24,8%.
Nel secondo trimestre del 2012 si registrano le variazioni tendenziali più sfavorevoli dal 2008. Nonostante il temporaneo recupero delle convenzioni di compravendite registrato nel terzo trimestre del 2011, in particolare per gli immobili ad uso economico, il trend è sempre caratterizzato dal segno negativo.
Per entrambe le tipologie di utilizzo si registra una diminuzione delle variazioni tendenziali in tutte le ripartizioni territoriali, in particolare nelle Isole (-30,3% per le compravendite ad uso residenziale e -38,4% per quelle ad uso economico).
Per le compravendite ad uso residenziale il calo tendenziale registrato nei grandi centri (-21,8%) è più contenuto di quella osservato nei centri minori (-25,1%).
Anche per le compravendite ad uso economico il calo tendenziale è più marcato negli archivi aventi sede nelle altre città (-27,0%) rispetto a quello che si osserva negli archivi con sede nei grandi centri (-21,0%).
Nel secondo trimestre 2012, sono 69.830 i mutui, i finanziamenti e le altre obbligazioni verso banche e soggetti diversi dalla banche, garantiti da concessione di ipoteca immobiliare.
Rispetto ai 118.834 del II trimestre 2011, i mutui, finanziamenti e le altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare sperimentano una flessione tendenziale del 41,2%.
A livello ripartizionale sono le Isole (-58,3%) a registrare il calo tendenziale maggiore per i mutui, i finanziamenti e le altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare, mentre nel Centro (-36,0%) il calo tendenziale è inferiore alla media nazionale (-41,2%).
Mutui, finanziamenti ed obbligazioni garantite, registrano una diminuzione più contenuta negli Archivi Notarili Distrettuali con sede nelle Città Metropolitane (-39,1%) e maggiore negli Archivi con sede nei Centri Minori (-42,7%)."

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 potrebbe considerarsi "mercato ristretto", rappresentato sostanzialmente dalla realizzazione di progetti di

urbanizzazione di grandi aree, i quali, una volta realizzati in aderenza ai desideri 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 nostra 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 del 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".
Riguardo l'attività di vendita di terreni, la grande offerta attuale, limita moltissimo l'attività della società che, pur avendo un importante patrimonio immobiliare non è riuscita a sviluppare i progetti di *social housing*, anche per la totale mancanza di interlocutori capaci di portare a termine, in alcuni casi, e di avviare 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.

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
valore della produzione	889.930	9.319.230	1.658.486
margine operativo lordo	(555.370)	(628.399)	(9.649.331)
Risultato prima delle imposte	(731.303)	2.028.617	(8.360.739)

Si evidenzia negli anni riportati in tabella che i risultati di esercizio sono stati pesantemente condizionati da elementi extra gestione caratteristica, come ad esempio cause passive arrivate a sentenza e importanti svalutazioni di poste di bilancio.

Principali dati economici

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

	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Ricavi netti	652.615	339.262	313.353
Costi esterni	914.151	676.216	237.935
Valore Aggiunto	**(261.536)**	**(336.954)**	**75.418**
Costo del lavoro	293.834	291.445	2.389
Margine Operativo Lordo	**(555.370)**	**(628.399)**	**73.029**
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	231.006	232.854	(1.848)
Risultato Operativo	**(786.376)**	**(861.253)**	**74.877**
Proventi diversi	135.184	126.234	8.950
Proventi e oneri finanziari	(435.472)	(74.781)	(360.691)
Risultato Ordinario	**(1.086.664)**	**(809.800)**	**(276.864)**
Componenti straordinarie nette	355.361	2.838.417	(2.483.056)
Risultato prima delle imposte	**(731.303)**	**2.028.617**	**(2.759.920)**
Imposte sul reddito	1.184.878	1.764.379	(579.501)
Risultato netto	**(1.916.181)**	**264.238**	**(2.180.419)**

(i) Il Valore aggiunto deriva dal confronto fra la somma del fatturato aziendale (A.1 del conto economico) ed i costi esterni, derivanti dalla somma algebrica dei costi di acquisto di materie prime,

dei costi per servizi, per godimento di beni di terzi e degli oneri diversi di gestione (B.6 +-B.11 - +A.2-+ A3+B.7+ B.8+B.14+B.10d);

(ii) 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;

(iii) 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.

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	1.835	610	1.225
Immobilizzazioni materiali nette	16.852.555	10.130.056	6.722.499
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	91.190	1.636.565	(1.545.375)
Capitale immobilizzato	**16.945.580**	**11.767.231**	**5.178.349**
Rimanenze di magazzino	12.646.608	12.544.476	102.132
Crediti verso Clienti	132.635	1.067.538	(934.903)
Altri crediti	629.289	196.898	432.391
Ratei e risconti attivi	28.300	11.116	17.184
Attività d'esercizio a breve termine	**13.436.832**	**13.820.028**	**(383.196)**
Debiti verso fornitori	472.833	1.393.378	(920.545)
Acconti	954.073	870.926	83.147
Debiti tributari e previdenziali	17.196	17.346	(150)
Altri debiti	48.363	3.729.380	(3.681.017)
Ratei e risconti passivi	46.941	44.182	2.759
Passività d'esercizio a breve termine	**1.539.406**	**6.055.212**	**(4.515.806)**
Capitale d'esercizio netto	**11.897.426**	**7.764.816**	**4.132.610**
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	89.382	73.337	16.045
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)	11.800	11.619	181
Altre passività a medio e lungo termine	10.628.739	10.691.084	(62.345)
Passività a medio lungo termine	**10.729.921**	**10.776.040**	**(46.119)**
Capitale investito	**18.113.085**	**8.756.007**	**9.357.078**
Patrimonio netto	(7.501.591)	(9.400.396)	1.898.805
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(6.681.963)	13.630	(6.695.593)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(3.929.531)	630.759	(4.560.290)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	**(18.113.085)**	**(8.756.007)**	**(9.357.078)**

Si evidenzia che i dati sopra rappresentati risentono dell'apporto del bilancio della società incorporata.

Come ricordiamo 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).

Lo schema di bilancio che proponiamo, ai sensi del principio contabile OIC 16, ha distinto i terreni, 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 poi che il capitale d'esercizio netto è positivo, in quanto nell'attivo circolante, sono state posizionate le aree destinate alla vendita, ovvero al perseguimento dell'attività propria della società.
Si può anche notare che la società, pur in presenza di un buon rapporto sul circolante, fino a che non saranno concretizzate le vendite prospettate, potrebbe essere soggetta ad una tensione finanziaria.

IVe, infatti, per far fronte a tale situazione ha individuato, attraverso proprie delibere di consiglio di amministrazione, una serie di terreni da porre immediatamente in vendita, in questo ultimo periodo si sono registrate delle manifestazioni d'interesse, anche se non arrivate alla formazione di contratti di vendita.

A migliore descrizione della 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.

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2012, era la seguente (in Euro):

	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Depositi bancari	541.254	630.478	(89.224)
Denaro e altri valori in cassa	347	281	66
Azioni proprie			
Disponibilità liquide ed azioni proprie	**541.601**	**630.759**	**(89.158)**
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	4.168.421		4.168.421
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti	302.711		302.711
Debiti finanziari a breve termine	**4.471.132**		**4.471.132**
Posizione finanziaria netta a breve termine	**(3.929.531)**	**630.759**	**(4.560.290)**
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti	6.681.963	3.059.370	3.622.593
Crediti finanziari		(3.073.000)	3.073.000
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	**(6.681.963)**	**13.630**	**(6.695.593)**
Posizione finanziaria netta	**(10.611.494)**	**644.389**	**(11.255.883)**

Si evidenzia che i dati sopra rappresentati risentono dell'apporto del bilancio della società incorporata.

In ordine al miglioramento della posizione finanziaria netta si rimanda a quanto sopra indicato in tema di vendita di terreni.

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:

- con il socio controllante, Comune di Venezia, è in corso il contratto di locazione del Teatro Toniolo per il quale la società riceve il canone di locazione e il ristorno di tutti i lavori di manutenzione "ordinaria" che vengono richiesti dal Comune per mantenere efficiente il teatro;
- con il consorzio Urban, catalogato tra le società controllante, in quanto si detengono diritti tali da controllare l'assemblea ordinaria, si intrattiene esclusivamente il riaddebito del costo del consorzio, ciò ai sensi dello statuto.

In conclusione 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 la società non possiede alcun strumento finanziario.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

La gestione aziendale è continuata ordinariamente e si è imperniata sulla continuazione delle operazioni delle aree:

- Pertini;
- Mattuglie.

Si registrano alcune manifestazioni di interesse importati che hanno ad oggetto terreni posseduti da IVe e oggetto di dismissione.

Non si segnalano altre operazioni o fatti che possano influire sul risultato dell'anno 2012, anche in ordine a principi dettati dagli artt. 2423 e 2423 *bis* del codice civile.

Evoluzione prevedibile della gestione

La corrente gestione è concentrata, come sopra evidenziato, nella definizione dei piani di *social housing* già avviati oltre alla gestione dei beni aziendali, Teatro Toniolo e dei beni "appartamenti" ricevuti con la fusione per incorporazione della Patrimonio Ive Srl.
Inoltre si continua l'azione di vendita dei terreni da dismettere.

Documento programmatico sulla sicurezza – analisi rischi ambientale – infortuni

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

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

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2012	**Euro**	**(1.916.181)**
a utili (perdite) portate a nuovo	Euro	(1.916.181)

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

per il Consiglio di Amministrazione
Il PRESIDENTE
(Avv. Alfiero Farinea)
FIRMATO

Bilancio al 31/12/2012

Stato patrimoniale attivo

		31/12/2012	31/12/2011
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti			
(di cui già richiamati)			
B) Immobilizzazioni			
I. Immateriali			
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno		1.503	
7) Altre		332	610
		1.835	610
II. Materiali			
1) Terreni e fabbricati		16.838.462	10.097.416
2) Impianti e macchinario		7.127	21.382
4) Altri beni		6.966	11.258
		16.852.555	10.130.056
III. Finanziarie			
1) Partecipazioni in:			
a) imprese controllate	8.948		58.948
d) altre imprese			337.810
		8.948	396.758
2) Crediti			
a) verso imprese controllate			
- oltre 12 mesi			3.073.000
			3.073.000
			3.073.000
		8.948	3.469.758
Totale immobilizzazioni		**16.863.338**	**13.600.424**
C) Attivo circolante			
I. Rimanenze			
4) Prodotti finiti e merci		12.646.608	12.544.476
		12.646.608	12.544.476
II. Crediti			
1) Verso clienti			
- entro 12 mesi	132.635		1.067.538
		132.635	1.067.538

2)	Verso imprese controllate			
	- entro 12 mesi	68.900		
			68.900	
4)	Verso controllanti			
	- oltre 12 mesi	80.338		
			80.338	
4-bis)	Per crediti tributari			
	- entro 12 mesi	555.769		192.273
	- oltre 12 mesi	1.868		1.868
			557.637	194.141
4-ter)	Per imposte anticipate			
	- oltre 12 mesi			1.237.700
				1.237.700
5)	Verso altri			
	- entro 12 mesi	4.620		4.625
	- oltre 12 mesi	36		239
			4.656	4.864
			844.166	2.504.243
IV.	*Disponibilità liquide*			
1)	Depositi bancari e postali		541.254	630.478
2)	Assegni		180	
3)	Denaro e valori in cassa		167	281
			541.601	630.759
Totale attivo circolante			**14.032.375**	**15.679.478**

D) Ratei e risconti

- disaggio su prestiti			
- vari	28.300		11.116
		28.300	11.116
Totale attivo		**30.924.013**	**29.291.018**

Stato patrimoniale passivo

		31/12/2012	31/12/2011
A)	**Patrimonio netto**		
I.	*Capitale*	9.400.396	7.695.850
IV.	*Riserva legale*		121.565
V.	*Riserve statutarie*		43.210
VII.	*Altre riserve*		
	Versamenti in conto capitale		12.383.312

	Riserva avanzo di fusione	17.378		
	Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(2)		
	Altre...			1.478.253
			17.376	13.861.565
VIII.	*Utili (perdite) portati a nuovo*			(12.586.032)
IX.	*Utile d'esercizio*			264.238
IX.	*Perdita d'esercizio*		(1.916.181)	0
Totale patrimonio netto			**7.501.591**	**9.400.396**
B)	**Fondi per rischi e oneri**			
2)	Fondi per imposte, anche differite		124.136	186.204
3)	Altri		9.999.400	9.999.400
Totale fondi per rischi e oneri			**10.123.536**	**10.185.604**
C)	**Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato**		**89.382**	**73.337**
D)	**Debiti**			
4)	Debiti verso banche			
	- entro 12 mesi	4.471.132		
	- oltre 12 mesi	6.681.963		3.059.370
			11.153.095	3.059.370
6)	Acconti			
	- entro 12 mesi	954.073		870.926
			954.073	870.926
7)	Debiti verso fornitori			
	- entro 12 mesi	472.833		1.393.378
			472.833	1.393.378
9)	Debiti verso imprese controllate			
	- entro 12 mesi	18.740		
			18.740	
12)	Debiti tributari			
	- entro 12 mesi	15.837		16.029
	- oltre 12 mesi	1		
			15.838	16.029
13)	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
	- entro 12 mesi	1.359		1.317
	- oltre 12 mesi	11.799		11.619
			13.158	12.936
14)	Altri debiti			

	- entro 12 mesi	29.623		3.729.380
	- oltre 12 mesi	505.203		505.480
			534.826	4.234.860
Totale debiti			**13.162.563**	**9.587.499**
E)	**Ratei e risconti**			
	- aggio sui prestiti			
	- vari	46.941		44.182
			46.941	44.182
Totale passivo			**30.924.013**	**29.291.018**

Conti d'ordine

			31/12/2012	31/12/2011
1)	**Rischi assunti dall'impresa**			
	Fideiussioni			
	ad altre imprese	3.062.228		3.062.228
			3.062.228	3.062.228
	Altri rischi			
	altri	3.221.494		3.221.494
			3.221.494	3.221.494
			6.283.722	6.283.722
Totale conti d'ordine			**6.283.722**	**6.283.722**

Conto economico

		31/12/2012	31/12/2011
A)	**Valore della produzione**		
1)	*Ricavi delle vendite e delle prestazioni*	652.615	339.262
2)	*Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti*	102.131	8.853.734
3)	*Variazioni dei lavori in corso su ordinazione*		
4)	*Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni*		
5)	*Altri ricavi e proventi:*		
	- vari	135.184	126.234
	- contributi in conto esercizio		
	- contributi in conto capitale (quote esercizio)		

			135.184	126.234
Totale valore della produzione			**889.930**	**9.319.230**
B)	**Costi della produzione**			
6)	*Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci*		1.929	8.691.580
7)	*Per servizi*		606.125	729.539
8)	*Per godimento di beni di terzi*		78	429
9)	*Per il personale*			
	a) Salari e stipendi	201.336		200.060
	b) Oneri sociali	76.363		75.413
	c) Trattamento di fine rapporto	16.045		15.564
	d) Trattamento di quiescenza e simili			
	e) Altri costi	90		408
			293.834	291.445
10)	*Ammortamenti e svalutazioni*			
	a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	446		279
	b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	230.560		232.575
	c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
	d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	37.601		37.245
			268.607	270.099
11)	*Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci*			
12)	*Accantonamento per rischi*			
13)	*Altri accantonamenti*			
14)	*Oneri diversi di gestione*		370.549	71.157
Totale costi della produzione			**1.541.122**	**10.054.249**
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)			**(651.192)**	**(735.019)**
C)	**Proventi e oneri finanziari**			
15)	*Proventi da partecipazioni:*			
	- da imprese controllate			
	- da imprese collegate			
	- altri			
16)	*Altri proventi finanziari:*			
	a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			

	- da imprese controllate			
	- da imprese collegate			
	- da controllanti			
	- altri			
b)	da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
c)	da titoli iscritti nell'attivo circolante			
d)	proventi diversi dai precedenti:			
	- da imprese controllate			
	- da imprese collegate			
	- da controllanti			
	- altri	10.935		17.229
			10.935	17.229
			10.935	17.229
17) Interessi e altri oneri finanziari:				
	- da imprese controllate			
	- da imprese collegate			
	- da controllanti			
	- altri	446.407		92.010
			446.407	92.010
17-bis) Utili e Perdite su cambi				
Totale proventi e oneri finanziari			**(435.472)**	**(74.781)**

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

18) Rivalutazioni:				
a)	di partecipazioni			
b)	di immobilizzazioni finanziarie			
c)	di titoli iscritti nell'attivo circolante			
19) Svalutazioni:				
a)	di partecipazioni			
b)	di immobilizzazioni finanziarie			
c)	di titoli iscritti nell'attivo circolante			
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie				

E) Proventi e oneri straordinari

20) Proventi:				
	- plusvalenze da alienazioni	212.190		
	- varie	167.299		5.480.949
	- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2		2

		379.491	5.480.951
21) Oneri:			
- minusvalenze da alienazioni			11.191
- imposte esercizi precedenti			
- varie	24.130		2.631.343
- Differenza da arr.to all'unità di Euro			
		24.130	2.642.534
Totale delle partite straordinarie		**355.361**	**2.838.417**
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)		**(731.303)**	**2.028.617**
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
a) Imposte correnti	9.246		
b) Imposte differite	(62.068)		(642.521)
c) Imposte anticipate	1.237.700		2.406.901
d) proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
		1.184.878	1.764.379
23) Utile (Perdita) dell'esercizio		**(1.916.181)**	**264.238**

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2012

Premessa

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia **una perdita d'esercizio pari ad euro (1.916.181).**

Attività svolte

La Società, svolge l'attività di acquisto, permuta, gestione, locazione e manutenzione ordinaria e straordinaria di fondi turistici e urbani o di costruzioni di qualsiasi natura.
La Società si dedica ad obiettivi legati prevalentemente allo sviluppo del territorio veneziano, e sta sempre più concentrando le proprie risorse nel settore residenziale, in particolare nell'attività di *social housing*, con lo scopo di immettere nel mercato alloggi a canone calmierato ed a commercializzare alloggi a valori competitivi rispetto al mercato.
I principali interventi di *social housing* sono previsti nelle aree di Mestre di Asseggiano, Vallenari, Ca' d'Oro e Pertini.
In sintesi la Società 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).

Eventuale appartenenza a un Gruppo

La vostra società appartiene per il 99,45% al Comune di Venezia, pertanto ai sensi dell'art. 2497 e seguenti del Codice Civile è soggetta alla sua direzione e controllo. Essendo il bilancio consuntivo del Comune di Venezia redatto secondo gli schemi finanziari (entrate e spese) e non patrimoniali – economici, pertanto non paragonabile con quello de La Immobiliare Veneziana S.r.l., si è scelto di non includere i dati relativi al soggetto che esercita la direzione e controllo della società, poiché non significativi e non rappresentativi del patrimonio dell'ente controllante.

Criteri di formazione

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.
I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto e "arrotondamenti da Euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico.
Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in migliaia di Euro/(in unità di Euro).

In ordine allo schema di bilancio che proponiamo, ai sensi del principio contabile OIC 16, si è distinto l'importo dei terreni, ritenuti strategici, da mantenere nella voce delle immobilizzazioni materiali, da quelli da valorizzare e/o da vendere, che vanno appostati a rimanenze finali.

Criteri di valutazione

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

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.
La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.
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 compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.
In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).
La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.
La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

Deroghe

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 del Codice Civile.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

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 e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.
Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.
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,

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.

In particolare con riferimento al dettato del OIC 16 "Immobilizzazioni materiali", le aree ed i fabbricati la cui destinazione è quella di essere utilizzati come strumento di produzione, e quindi sono strategici all'attività d'impresa sono state inseriti in tale voce, mentre gli immobili che sono destinati alla vendita o alla trasformazione per l'ottenimento di beni destinati alla vendita da parte della Società sono stati imputati tra le rimanenze nella voce dell'attivo circolante.

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.
I crediti originariamente incassabili entro l'anno e successivamente trasformati in crediti a lungo termine sono stati evidenziati nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.

Rimanenze magazzino

Materie prime, ausiliarie e prodotti finiti e merci sono iscritti al minore tra il costo di acquisto o di fabbricazione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, applicando il costo specifico.
Tale voce include, in ossequio all'OIC 16 "Immobilizzazioni Materiali", gli immobili destinati 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". Per gli immobili merce il criterio di valutazione adottato è la valutazione al "costo" di acquisto di produzione; tuttavia, se conduce ad una valutazione minore, rileva la valutazione "al presumibile valore di realizzo" sul mercato.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.
In apposita sezione della nota integrativa sono fornite le informazioni previste dall'OIC 6 relative alle operazioni di ristrutturazione e rinegoziazione del debito.

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.

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 iscritte al costo di acquisto non sono state svalutate perché non hanno subito alcuna perdita durevole di 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

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.
Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

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 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.
L'Irap corrente, differita e anticipata è determinata esclusivamente con riferimento alla società.

Riconoscimento ricavi

I ricavi sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni o con la conclusione della prestazione richiesta.
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.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

I rischi relativi a garanzie concesse, personali o reali, per debiti altrui sono stati indicati nei conti d'ordine per un importo pari all'ammontare della garanzia prestata; l'importo del debito altrui garantito alla data di riferimento del bilancio, se inferiore alla garanzia prestata, è indicato nella presente nota integrativa.
Gli impegni sono stati indicati nei conti d'ordine al valore nominale, desunto dalla relativa documentazione.
La valutazione dei beni di terzi presso l'impresa è stata effettuata:

- al valore nominale per i titoli a reddito fisso non quotati;
- al valore corrente di mercato per i beni, le azioni e i titoli a reddito fisso quotati;
- al valore desunto dalla documentazione esistente negli altri casi.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono descritti nelle note esplicative e accantonati secondo criteri di congruità nei fondi rischi.
I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile sono descritti nella nota integrativa, senza procedere allo stanziamento di fondi rischi secondo i principi contabili di riferimento. Non si è tenuto conto dei rischi di natura remota.

Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Dirigenti	1	1	-
Impiegati	4	4	-
	5	5	-

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
1.835	610	1.225

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore 31/12/2011	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2012
Diritti brevetti industriali		1.670		167	1.503
Altre	610	1		279	332
	610	**1.671**		**446**	**1.835**

Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni

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

Il costo storico all'inizio dell'anno è così composto.

Descrizione costi	Costo storico	Fondo amm.to	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore netto
Altre	610				610
	610				**610**

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
16.852.555	10.130.056	6.722.499

Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo	
Costo storico	11.737.709	
Ammortamenti esercizi precedenti	(1.640.293)	
Saldo al 31/12/2011	**10.097.416**	di cui terreni 4.696.954
Acquisizione dell'esercizio	6.952.737	
Ammortamenti dell'esercizio	(211.691)	
Saldo al 31/12/2012	**16.838.462**	di cui terreni 6.076.168

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, e a seguito anche di una revisione delle stime della vita utile degli immobili strumentali, abbiamo provveduto nell'esercizio chiuso al 31.12.2012 a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli immobili siti in Via Rampa Cavalcavia – Mestre, questa è la motivazione della variazione di voce indicata in tabella.
Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di una attenta valutazione del valore ad esse attribuito che ha consentito alla ripartizione del costo unitario delle aree di sedime.

Come evidenziato nella Relazione della Gestione, si ricorda che nel corso del 2012 la società ha incorporato la propria controllata Patrimonio Ive Srl.
A seguito di tale incorporazione il patrimonio immobiliare assorbito è stato pari ad euro 6.759.673, pertanto le acquisizioni del periodo risentono di tale importo.

Vista l'importanza nel patrimonio di tale posta di indicano i maggiori movimenti:
Aree Residenziali:
- incorporazione da Patrimonio Ive Srl area Via Pertini per euro 1.204.400,00
- capitalizzazione costi su area Via Mattuglie per euro 157.744,97

Aree Agricole:
- capitalizzazione costi su area Campalto via Cimitero per euro 17.069,12

Aree Alberghiere:
- *nessuna variazione*

Abitazioni – uffici – garage - posti auto:
- capitalizzazione costi su uffici Mestre via Rampa Cavalcavia per euro 2.350,00
- capitalizzazione costi su Teatro Toniolo per euro 15.900,00
- incorporazione da Patrimonio Ive Srl immobili abitativi e posti auto per euro 5.555.273,13

In coerenza con il dettato dell'art. 2426, n. 3) del Codice Civile, attraverso stime effettuate internamente, il probabile valore di mercato per aree e immobili similari nella zona è stato ritenuto superiore a quello iscritto a bilancio.

Impianti e macchinario

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

Descrizione	Importo
Costo storico	688.839
Ammortamenti esercizi precedenti	(667.457)
Saldo al 31/12/2011	**21.382**
Acquisizione dell'esercizio	(1)
Ammortamenti dell'esercizio	(14.254)
Saldo al 31/12/2012	**7.127**

Attrezzature industriali e commerciali

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

Descrizione	Importo
Costo storico	279.700
Ammortamenti esercizi precedenti	(279.700)

Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	147.858
Ammortamenti esercizi precedenti	(136.600)
Saldo al 31/12/2011	**11.258**
Acquisizione dell'esercizio	323
Ammortamenti dell'esercizio	(4.615)
Saldo al 31/12/2012	**6.966**

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
8.948	3.469.758	(3.460.810)

Partecipazioni

Descrizione	31/12/2011	Incremento	Decremento	31/12/2012
Imprese controllate	58.948		50.000	8.948
Altre imprese	337.810		337.810	
	396.758		**387.810**	**8.948**

Le movimentazioni dell'esercizio sono le seguenti:

- con atto del Notaio Francesco Candiani del 11.07.2012 è stata ceduta la partecipazione in Marco Polo S.r.l. di nominali euro 249.995,37 pari al 2,5% del capitale sociale totale, iscritta ad un valore pari ad euro 337.810 per il prezzo di euro 550.000,00.-, incassato in atto. La cessione ha fatto scaturire una plusvalenza tassabile pari ad euro 212.190;
- con atto del Notaio Alberto Gasparotti del 9.10.2012 si è effettuato l'atto di fusione per incorporazione della società interamente posseduta Patrimonio Ive S.r.l. in La Immobiliare Veneziana S.r.l. il cui valore di iscrizione pari ad euro 50.000 è stato annullato a seguito delle scritture contabili di incorporazione, formando una "riserva per avanzo di fusione" pari ad euro 17.378 e il conseguente annullamento del valore della partecipazione e delle partite di debito/credito in essere tra le due società.

A seguito di tali movimentazioni l'unica partecipazione ora in bilancio è quella detenuta in Consorzio Urban.

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute direttamente o indirettamente per le imprese controllate, collegate (articolo 2427, primo comma, n.5, C.c.).

Imprese controllate

Denominazione	Città o Stato Estero	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	% Poss.	Valore bilancio
Consorzio Urban	Italia	17.500	17.500		51,13	8.948

Crediti

Descrizione	31/12/2011	Incremento	Decremento	31/12/2012
Imprese controllate	3.073.000		3.073.000	
	3.073.000		**3.073.000**	

Il credito sopra indicato è stato eliso a seguito della fusione per incorporazione sopra evidenziata.
Nel bilancio non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie per valore superiori al loro fair value.

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
12.646.608	12.544.476	102.132

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte

della presente Nota integrativa.
I criteri di valutazione adottati non sono variati rispetto all'esercizio precedente aderendo al dettato dei Principi Contabili nazionali, come meglio sopra indicato alla voce "Criteri di valutazione" – "Immobilizzazioni materiali" e "Rimanenze" in tema di imputazione nelle varie aree di bilancio del patrimonio sociale.

Tale voce racchiude gli "immobili" 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".
Il dettaglio delle Aree destinate alla vendita è la seguente:

- Aree residenziali 12.106.019
- Aree Agricole 431.807;
- Aree Alberghiere 108.782.

In coerenza con il dettato dell'art. 2426, n. 9) del Codice Civile, attraverso stime effettuate internamente, il probabile valore di mercato per aree e immobili similari nella zona è stato ritenuto superiore a quello iscritto a bilancio.

II. Crediti

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
844.166	2.504.243	(1.660.077)

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	132.635			132.635
Verso imprese controllate	68.900			68.900
Verso controllanti		80.338		80.338
Per crediti tributari	555.769	1.868		557.637
Verso altri	4.620	36		4.656
	761.924	**82.242**		**844.166**

Nella chiusura del bilancio del precedente esercizio si era predisposta una tabella identificativa un "*tax planning*" dalla quale emergeva, secondo una data previsione, la possibilità entro un breve periodo l'assorbimento del credito per imposte anticipate iscritto a bilancio.
Durante l'anno 2012 il mercato immobiliare, come ampiamente rappresentato nella relazione della gestione, è ulteriormente rallentato, quasi a fermarsi, conseguentemente, ai sensi dell'O.I.C. 25, si è giunti a ritenere che non vi sia la "ragionevole certezza" dell'assorbimento dei crediti per imposte anticipate con imposte future.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo 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	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986
Saldo al 31/12/2011	129.846	782
Utilizzo nell'esercizio		
Accantonamento esercizio	37.601	1.331
Saldo al 31/12/2012	**167.447**	**2.113**

Il dato sopra indicato risente della fusione per incorporazione di Patrimonio Ive Srl, pertanto il fondo inizialmente posseduto da IVe si è sommato, alla data del 1.1.2012, al quello della società incorporata.

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
541.601	630.759	(89.158)

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011
Depositi bancari e postali	541.254	630.478
Assegni	180	
Denaro e altri valori in cassa	167	281
	541.601	**630.759**

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

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
28.300	11.116	17.184

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 31/12/2012, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Passività

A) Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
7.501.591	9.400.396	(1.898.805)

Descrizione	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
Capitale	7.695.850	1.704.546		9.400.396
Riserva legale	121.565		121.565	
Riserve statutarie	43.210		43.210	
Versamenti in conto capitale	12.383.312		12.383.312	
Riserva avanzo di fusione		17.378		17.378
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro			2	(2)
Varie altre riserve	1.478.253			
Altre	1.478.253		1.478.253	
Utili (perdite) portati a nuovo	(12.586.032)		(12.586.032)	
Utile (perdita) dell'esercizio	264.238	(1.916.181)	264.238	(1.916.181)
	9.400.396	**(194.257)**	**1.704.548**	**7.501.591**

Si ricorda quanto evidenziato nella Relazione della Gestione, ovvero che:

- con atto pubblico del notaio Alberto Gasparotti di Venezia del 21.05.2012, iscritto in data 29.05.2012, l'assemblea dei soci ha deliberato l'azzeramento delle perdite patite negli anni precedenti ed iscritte a bilancio mediante l'utilizzo delle riserve, del versamento in conto futuro aumento di capitali e dell'intero capitale sociale. Successivamente, l'assemblea dei soci, ha

deliberato la ricostruzione del capitale sociale ad euro 9.400.396 mediante l'utilizzo del residuo versamento in conto futuro aumento di capitali;

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.)

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	9.400.396	B			
Altre riserve	17.376	B	17.378		
Totale			**17.378**		
Residua quota distribuibile			**17.378**		

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C:per distribuzione ai soci

B) Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
10.123.536	10.185.604	(62.068)

Descrizione	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
Per imposte, anche differite	186.204		62.068	124.136
Altri	9.999.400			9.999.400
	10.185.604		**62.068**	**10.123.536**

Il Fondo per imposte differite comprende le quote relative alle plusvalenze da rateizzare negli esercizi successivi ed è così composto:

- Plusvalenza realizzata nell'anno 2010 per l'importo ancora da rateizzare 451.406 che produce imposte differite per euro 124.136. Mancano ancora gli esercizi 2013 e 2014.

Per quanto attiene all'importo "Altri Fondi" esso è così ripartito:

- Fondo rischi per controversie legali in corso per euro 9.750.000;
- Fondo rischi per passività potenziali per euro 249.400.

Questo ultimo fondo è relativo all'area di Via Mattuglie ricevuta con atto del Notaio Gasparotti del 12 dicembre 2011, per la parte da destinare a edilizia residenziale pubbliche che dovrà essere girata ad ATER sulla base delle convenzioni firmate tra la società e l'ente regionale.

Per il Fondo relativo alle controversie legali si evidenzia che la sua composizione nel corso degli anni è la seguente:

	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012
FONDO PER RISCHI E ONERI				
- F.do Rischi	11.606.578	19.162.000	9.750.000	9.750.000
Totale Fondi per Rischi e Oneri	**11.606.578**	**19.162.000**	**9.750.000**	**9.750.000**
composizione F.do Rischi:				
Causa per interventi di bonifica zona Porto Marghera (accordo stragiudiziale con Avvocatura dello Stato) - ***accantonamento 2007***	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000
Spese per emungimenti di bonifica zona Porto Marghera (accordo stragiudiziale con Avvocatura dello Stato) euro 362.000 per 5 anni dal 2007 - 2011 - ***accantonamento 2007***	362.000	362.000		
Causa per Venice Refitting risoluzione / annullamento contratto locazione Area Complessi - ***accantonamento 2008***	1.000.000	1.000.000		
Causa per Venice Refitting risoluzione / annullamento	6.744.578	6.744.578		

contratto locazione Area Complessi - ***accantonamento 2009***				
Causa per Venice Refitting risoluzione / annullamento				
contratto locazione Area Complessi - ***accantonamento 2010***				
fino ad euro 15.300.000		*7.555.422*		
Causa per Venice Refitting risoluzione / annullamento				
contratto locazione Area Complessi - **residuo**				
accantonamento dopo sentenza 3114/2010 1° grado			*6.250.000*	*6.250.000*
Totali	**11.606.578**	**19.162.000**	**9.750.000**	**9.750.000**
FONDO PER RISCHI PER CONTRATTI AD ESECUZIONE DIFFERITA				
- F.do Rischi	0	0	249.400	249.400
Totale Fondi per Rischi e Oneri	**0**	**0**	**249.400**	**249.400**
composizione F.do Rischi:				
Importo per Cessione Gratuita porzione terreno Ater - Via Mattuglie (Atto Notarile del 12.12.2011 Gasparotti)	0	0	249.400	249.400
Totali	**0**	**0**	**249.400**	**249.400**
Totali Fondi Rischi	**11.606.578**	**19.162.000**	**9.999.400**	**9.999.400**

Riguardo l'iscrizione di bilancio delle imposte differite si rimanda a quanto indicato nell'apposito capitolo relativo all'imposte anticipate / differite.
Per quanto riguarda la consistenza del fondo rischi ed oneri relativa al contenzioso "Venice Refitting" e per la relativa quota di storno, si rimanda alla tabella esposta nella Relazione sulla Gestione.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
89.382	73.337	16.045

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
TFR, movimenti del periodo	73.337	16.045		89.382

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2012 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

D) Debiti

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

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
13.162.563	9.587.499	3.575.064

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso banche	4.471.132	6.681.963		11.153.095
Acconti	954.073			954.073
Debiti verso fornitori	472.833			472.833
Debiti verso imprese controllate	18.740			18.740

Debiti tributari	15.837	1	15.838
Debiti verso istituti di previdenza	1.359	11.799	13.158
Altri debiti	29.623	505.203	534.826
	5.963.597	**7.198.966**	**13.162.563**

Si ricorda che il dato relativo ai debiti è influito dalla fusione per incorporazione di Patrimonio Ive S.r.l. ampiamente evidenziata nel corso della presente nota.
Il saldo del debito verso banche al 31/12/2012, pari è comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

La voce "Acconti" accoglie gli anticipi ricevuti dai clienti relativi a forniture di beni e servizi non ancora effettuate; tale voce è comprensiva degli acconti con o senza funzione di caparra, per operazioni di cessione di immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie.

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.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
46.941	44.182	2.759

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.
I criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera per tali poste sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.
Non sussistono, al 31/12/2012, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Conti d'ordine

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 9, C.c.)

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Rischi assunti dall'impresa per fidejussioni rilasciate	3.062.228	3.062.228	
Altri rischi	3.221.494	3.221.494	
	6.283.722	**6.283.722**	

La voce comprende fidejussioni rilasciate per euro 3.062.225 e così distinte:

- Fidejussione generica rilasciata in data 20.06.2005 a favore della Cassa di Risparmio di Venezia S.P.A. a garanzia degli affidamenti da questa concessi al Consorzio Urban per euro 1.354.000,00.
- Fidejussione nr. 201/74310 emessa in data 04.06.2002 a favore dell'Autorità Portuale di Venezia a mezzo Credito Bergamasco (ora Banco Popolare di Verona e Novara Soc. coop. a r.l.). L'importo della fidejussione è pari ad euro 258.228,00.
- Fidejussione nr. 04047/8200/05182652 emessa in data 06.10.2009 a favore del Comune di Venezia a mezzo Ca.Ri.Ve. S.p.A. L'importo della fidejussione è pari ad euro 1.450.000,00. Commissione annua pari 0,50%.

La voce "altri rischi" di euro 3.221.493,86.- è riferita al proposto appello incidentale di Venice Refitting Srl, sull'appello principale presentato da IVe. La controparte, a titolo di lucro cessato, richiede la medesima somma stabilita dal CTU, ovvero euro 13.500.000.
Solo per completezza di informazione e nelle more di valutare il prosieguo del giudizio di appello, si è iscritto ai conti d'ordine l'importo richiesto da controparte, ovvero euro 3.221.493,86.-, al netto di quanto

già appostato a fondo rischi e di quanto già pagato, anche se la società ritiene tale richiesta del tutto infondata, visto il giudizio di primo grado e quanto emerso dall'ordinanza della Corte d'Appello, indicata nella relazione sulla gestione.

Conto economico

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
889.930	9.319.230	(8.429.300)

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	652.615	339.262	313.353
Variazioni rimanenze prodotti	102.131	8.853.734	(8.751.603)
Altri ricavi e proventi	135.184	126.234	8.950
	889.930	**9.319.230**	**(8.429.300)**

Si ricorda che la voce "variazione rimanenze prodotti", relativa all'anno precedente, aveva risentito della scelta, ampiamente motivata nella nota dell'anno 2011, di riallocare il patrimonio della società distinguendo quello che era da iscrivere nelle immobilizzazioni materiali rispetto quello da iscrivere a rimanenze.

La voce variazioni delle rimanenze accoglie, pertanto, gli accantonamenti e spostamenti dei valori effettuati nell'esercizio in coerenza con i criteri di formazione iscritti nella presente nota, volti a differenziare 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).

Pertanto a seguito di tale diversa impostazione ai sensi del combinato disposto dei Principi Contabili OIC 16 e OIC 13, si sono valutate le rimanenze sulla base dei valori corrispondenti ai terreni destinati alla vendita.

Per quanto attiene alla variazione relativa all'anno 2012, si rimanda a quanto indicato precedentemente alla voce "rimanenze".

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
1.541.122	10.054.249	(8.513.127)

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	1.929	8.691.580	(8.689.651)
Servizi	606.125	729.539	(123.414)
Godimento di beni di terzi	78	429	(351)
Salari e stipendi	201.336	200.060	1.276
Oneri sociali	76.363	75.413	950
Trattamento di fine rapporto	16.045	15.564	481
Altri costi del personale	90	408	(318)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	446	279	167
Ammortamento immobilizzazioni materiali	230.560	232.575	(2.015)
Svalutazioni crediti attivo circolante	37.601	37.245	356
Oneri diversi di gestione	370.549	71.157	299.392
	1.541.122	**10.054.249**	**(8.513.127)**

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
(435.472)	(74.781)	(360.691)

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	10.935	17.229	(6.294)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(446.407)	(92.010)	(354.397)
	(435.472)	**(74.781)**	**(360.691)**

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali				10.935	10.935
				10.935	**10.935**

Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari				14.932	14.932
Interessi fornitori				410	410
Interessi medio credito				409.342	409.342
Sconti o oneri finanziari				21.723	21.723
				446.407	**446.407**

E) Proventi e oneri straordinari

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

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
355.361	2.838.417	(2.483.056)

Descrizione	31/12/2012	Anno precedente	31/12/2011
Plusvalenze da alienazioni	212.190	Plusvalenze da alienazioni	
Varie	167.301	Varie	5.480.951
Totale proventi	379.491	Totale proventi	5.480.951
Minusvalenze		Minusvalenze	(11.191)
Varie	(24.130)	Varie	(2.631.343)
Totale oneri	(24.130)	Totale oneri	(2.642.534)
	355.361		**2.838.417**

Per quanto attiene alla plusvalenza si evidenzia che con atto del Notaio Francesco Candiani del 11.07.2012 è stata ceduta la partecipazione in Marco Polo S.r.l. di nominali euro 249.995,37 pari al 2,5% del capitale sociale totale, iscritta ad un valore pari ad euro 337.810 per il prezzo di euro 550.000,00.-, incassato in atto. La cessione ha fatto scaturire una plusvalenza tassabile pari ad euro 212.190.

La voce "varie" di euro 167.301, si riferisce per la maggior parte, all'incameramento di una fidejussione rilasciata per la cessione dell'area di Via Asseggiano, poi non conclusa da parte del soggetto che era stato individuato, attraverso bando, per l'acquisto.

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
1.184.878	1.764.379	(579.501)

Imposte	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
Imposte correnti:	9.246		9.246
IRES	9.246		9.246
IRAP			
Imposte sostitutive			
Imposte differite (anticipate)	1.175.632	1.764.379	(588.747)
IRES	1.175.632	1.638.742	(463.110)
IRAP		125.638	(125.638)
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
	1.184.878	**1.764.379**	**(579.501)**

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Per quanto attiene l'IRES, il debito per imposte è rilevato alla voce Debiti verso la società consolidante al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e, in genere, dei crediti di imposta.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico:

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	(731.303)	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:		
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi		
variazioni in aumento	1.112.823	
variazioni in diminuzione	(347.898)	
Imponibile fiscale	33.622	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		9.246

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	(319.757)	
costi	48.996	
Imu	237.962	
cuneo fiscale	(7.350)	
Altre detrazioni	(108.481)	
	(148.630)	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:		
Imponibile Irap	(148.630)	

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

Fiscalità differita / anticipata

La fiscalità differita viene espressa dall'accantonamento effettuato nel fondo imposte per l'importo di Euro 124.136.
Le imposte differite sono state calcolate secondo il criterio dell'allocazione globale, tenendo conto dell'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee, sulla base delle aliquote medie attese in vigore nel momento in cui tali differenze temporanee si riverseranno sulla base dell'aliquota effettiva dell'ultimo esercizio.

Per i motivi indicati precedentemente a descrizione dei movimenti del credito "per imposte anticipate", nel corso dell'esercizio sono stati elisi tutti i crediti di tale natura pari ad euro 1.237.700, in quanto, alla luce delle difficoltà del mercato di riferimento, così come indicato nella Relazione sulla Gestione, non si è in grado di mantenere quanto indicato nel *tax planning* evidenziato nella nota integrativa dell'anno precedente. Conseguentemente, ai sensi dell'O.I.C. 25, ritenere che non vi sia la "ragionevole certezza" dell'assorbimento delle stesse con imposte future.

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

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti:

	esercizio 31/12/2012		esercizio 31/12/2011	
Imposte anticipate:	**imponibile**	**imposta**	**imponibile**	**imposta**
Imposte su accantonamento a fondo rischi non fiscalmente rilevante			4.500.727	1.237.700
Totale			**4.500.727**	**1.237.700**
Imposte differite:	**imponibile**	**imposta**	**imponibile**	**imposta**
Imposte da plusvalenza 2010 rateizzata	451.406	124.136	677.110	186.205
Totale	**451.406**	**124.136**	**677.110**	**186.205**
Imposte differite (anticipate) nette		**124.136**		

Nell'esercizio si è provveduto a stornare la quota delle imposte differite pari ad euro 62.068 di competenza.

Ulteriori informazioni ai sensi dell'art. 2427 C.C.

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

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

La società non ha in essere operazioni di locazioni finanziaria.

Operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 6-*ter*, C.c.)

La società non ha posto in essere le seguenti operazioni di finanziamento con cessione temporanea dei seguenti beni.

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, C.c.)

La società non ha emesso strumenti finanziari.

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 relative alle operazioni realizzate con parti correlate

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

La società ha in essere un contatto di locazione con il Comune di Venezia relativo al Teatro Toniolo a Mestre aperto con l'allora società "Il Teatro Srl" poi fusa per incorporazione con IVe. Il valore del contratto è pari ad euro 305.992,36.

Informazioni relative agli 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 ai compensi spettanti al revisore legale

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

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dai revisori legali che svolgono unitamente anche la funzione di collegio sindacale.

Qualifica	Compenso
Collegio sindacale con incarico congiunto di revisori legali	15.600

I revisori non hanno svolto servizi diversi dalla revisione.

Altre informazioni

(articolo 2427, primo comma, n. 16, C.c.).

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori.

Qualifica	Compenso
Consiglio di amministrazione	44.252

Conclusioni

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.

IVE - LA IMMOBILIARE VENEZIANA s.r.l.
sede legale: San Marco 4136 Ca' Farsetti – 30124 Venezia
sede operativa: Via Rampa Cavalcavia 9b/2 – 30173 Mestre (VE)
cod. fisc. e P.I. 00351420278

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
SUL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2012

Il bilancio chiuso al 31/12/2012 redatto dal Consiglio di Amministrazione è stato esaminato da questo Collegio.
Le singole voci dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico nonché le informazioni esposte nella nota integrativa concordano con le risultanze contabili.

Il bilancio in sintesi è così rappresentato:

ATTIVO	31/12/2011	31/12/2012
Crediti v/soci per versamenti dovuti	0	0
Immobilizzazioni	13.600.424	16.863.338
- Immateriali	610	1.835
- Materiali	10.130.056	16.852.555
- Finanziarie	3.469.758	8.948
Attivo circolante	15.679.478	14.032.375
- Rimanenze	12.544.476	12.646.608
- Crediti entro 12 mesi	1.264.436	761.924
- Crediti oltre 12 mesi	1.239.807	82.242
- Disponibilità liquide	630.759	541.601
Ratei risconti attivi	11.116	28.300
TOTALE ATTIVO	**29.291.018**	**30.924.013**

PASSIVO	31/12/2011	31/12/2012
Patrimonio netto	9.400.396	7.501.591
- Capitale	7.695.850	9.400.396
- Riserva legale	121.565	
- Riserve statutarie	43.210	
- Versamenti in conto capitale	12.383.312	
- Riserva avanzo di fusione		17.378
- Arrotondamento		-2
- Altre riserve	1.478.253	
- Utili (perdite) portati a nuovo	-12.586.032	
- Utile (perdita) d'esercizio	264.238	-1.916.181
Fondi per rischi e oneri	10.185.604	10.123.536
- Fondi per imposte, anche differite	186.204	124.136
- Altri	9.999.400	9.999.400
Trattamento di fine rapporto di lavoro	73.337	89.382
Debiti	9.587.499	13.162.563
- entro i 12 mesi	6.011.030	5.963.597
- oltre i 12 mesi	3.576.468	7.198.966
Ratei e risconti passivi	44.182	46.941
TOTALE PASSIVO	**29.291.018**	**30.924.013**

CONTI D'ORDINE	31/12/2011	31/12/2012
1) Rischi assunti dall'impresa:		
Fideiussioni ad altre imprese:	3.062.228	3.062.228
Carive 06/10/2009 fideiussore del Comune di Venezia nell'interesse di IVE - fino a liberatoria Comune Venezia	1.450.000	1.450.000
Credito Bergamasco 04/06/2002 fideiussore dell'Autorità Portuale di Venezia per gli obblighi assunti da IVE - fino al completo assorbimento	258.228	258.228
Carive 20/06/2005 fideiussore di Consorzio Urban - generica omnibus	1.354.000	1.354.000
Altri rischi	3.221.494	3.221.494
totale	**6.283.722**	**6.283.722**

CONTO ECONOMICO	31/12/2011	31/12/2012
Valore della produzione	9.319.230	889.930
- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	339.262	652.615
- Variazioni delle rimanenze	8.853.734	102.131
- Altri ricavi e proventi	126.234	135.184
Costi della produzione	10.054.249	1.541.122
- Per materie prime, sussidiarie, di consumo...	8.691.580	1.929
- Per servizi	729.539	606.125
- Per godimento di beni di terzi	429	78
- Per il personale	291.445	293.834
- Ammortamenti e svalutazioni	270.099	268.607
- Oneri diversi di gestione	71.157	370.549
Differenza tra valore e costi della prod.	**-735.019**	**-651.192**
Proventi ed oneri finanziari	-74.781	-435.472
- Altri proventi finanziari	17.229	10.935
- Interessi e altri oneri finanziari	92.010	446.407
Rettifiche di valore di attività finanz.	0	0
Partite straordinarie	2.838.417	355.361
- Proventi	5.480.951	379.491
- Oneri	2.642.534	24.130
Risultato prima delle imposte	**2.028.617**	**-731.303**
Imposte sul reddito d'esercizio	1.764.379	1.184.878
- Imposte correnti		9.246
- Imposte differite	-642.521	-62.068
- Imposte anticipate	2.406.901	1.237.700
Risultato dell'esercizio	**264.238**	**-1.916.181**

La società conformemente all'oggetto sociale, attua la gestione del proprio patrimonio immobiliare esercitando l'attività di immobiliare che compendia, da questo esercizio, anche il complesso degli immobili acquisito dalla fusione per incorporazione di Patrimonio Ive srl, che seppur generando un disavanzo di fusione di € 17.378, ha sanato definitivamente i rapporti di debito e di credito esistenti tra controllante e controllata, consentendo, alla prima, la gestione diretta ed in economia degli immobili civili, mediante l'utilizzo delle proprie specifiche tecniche.
Come si deduce dalla esposizione del conto economico, il risultato della gestione caratteristica permane negativa (€ -651.192) nell'impossibilità strutturale di produrre reddito ed autofinanziamento, avvalorando quanto già constatato da questo collegio nella relazione precedente:

- i ricavi correnti sono risultati inferiori ai costi fissi;
- non è stato realizzato alcun smobilizzo immobiliare, nonostante sia stato posto in atto un riordino tra giacenze ed immobilizzi strategici, finalizzato alla cessione dei primi;
- si è aggravato lo squilibrio tra i crediti ed i debiti a breve termine;
- gli interessi passivi hanno inflitto alla gestione caratteristica l'onere di € 446.407 pari alla metà del totale valore della produzione.

La prospettata possibilità di alienare gli immobili si è rivelata piuttosto remota, sia per rigidità strutturale del soggetto economico sia anche in considerazione della oggettiva stagnazione del mercato immobiliare. Per contro, non sembra esserci altra alternativa allo

smobilizzo programmato delle giacenze, per invertire la tendenza negativa del margine contributivo e, soprattutto, per soddisfare il consistente fabbisogno finanziario arrecato alla società dalla causa Refitting, senza doversi affidare alla speranza di una sorte benevola, della medesima causa, in sede di appello.
Le gestione delle partite straordinarie si è manifestata positiva in € 355.361, principalmente per effetto della dismissione della partecipazione Marco Polo srl. Tuttavia, lo storno delle imposte anticipate (€ 1.237.700), all'esito del naufragato *tax planning*, che prevedeva di dover corrispondere nel 2012/2013 delle imposte sull'alienazione di immobili (al netto della marginalità di quelle differite e correnti), ha degradato il risultato finale ad € -1.916.181.

Quanto all'aspetto finanziario qui riassunto:

CREDITI	2011	2012
- Crediti entro 12 mesi	1.264.436	761.924
- Crediti oltre 12 mesi	1.239.807	82.242
- Disponibilità liquide	630.759	541.601

DEBITI	2011	2012
- entro i 12 mesi	6.011.030	5.963.597
- oltre i 12 mesi	3.576.468	7.198.966

si deduce, i crediti a breve (esclusion fatta per crediti verso controllanti di € 80.338, tributari di € 1.868 e verso altri di € 36 che comunque sono collocate oltre i 12 mesi) ammontano ad € 761.924, cui si contrappongono debiti a breve per € 5.963.597, talché il rapporto di disponibilità (0,13) è fortemente al di sotto del punto di equilibrio, dato dall'uguaglianza delle entità contrapposte.
Non resta che ribadire che soltanto opportune ed improcrastinabili dismissioni possono rendere ontologicamente ragionevole la gestione sociale.
Il profilo patrimoniale è consolidato in complessivi € 7.501.591 al netto della perdita, che va direttamente ad incidere sul capitale sociale, senza comunque intaccarne i limiti previsti dall'art. 2482-*bis* c.c..
Il margine di struttura, dato dalla differenza tra patrimonio netto ed immobilizzazioni nette, e l'indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto delle stesse componenti, come di seguito rappresentate:

	2011	2012
Immobilizzazioni	13.600.424	16.863.338
- Immateriali	610	1.835
- Materiali	10.130.056	16.852.555
- Finanziarie	3.469.758	8.948

	2011	2012
Patrimonio netto	9.400.396	7.501.591
- Capitale	7.695.850	9.400.396
- Riserva legale	121.565	
- Riserve statutarie	43.210	
- Versamenti in conto capitale	12.383.312	
- Riserva avanzo di fusione		17.378
- Arrotondamento		-2
- Altre riserve	1.478.253	
- Utili (perdite) portati a nuovo	-12.586.032	
- Utile (perdita) d'esercizio	264.238	-1.916.181

dimostra che le immobilizzazioni sono finanziate, per buona parte, dai mezzi propri.

In sede di redazione del bilancio, sono state rispettate le prescrizioni previste dalla normativa civile in tema di criteri sia di classificazione che di valutazione.
In particolare, il conto economico presenta ricavi conseguiti e costi sostenuti espressi in valori effettivi, senza compensazioni, nel rispetto della classificazione dello schema civilistico introdotto dal D.L. n. 127 del 09/04/1991.

Non è stata applicata alcuna deroga di cui all'art. 2423, comma IV, c.c.
Per quanto attiene ai principi di valutazione, il Consiglio di Amministrazione ha adottato i seguenti criteri:

- le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al valore di acquisizione al netto del fondo di ammortamento, le cui quote risultano congrue in relazione all'utilizzo dei beni;
- le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto al netto degli ammortamenti, che anche in questo caso sono commisurati all'effettivo deperimento dei beni stessi;
- le partecipazioni iscritte si riferiscono ad imprese controllate e sono state valutate in base al patrimonio netto siccome indicato in nota integrativa; all'esito della dismissione della partecipazione Marco Polo e della fusione per incorporazione di Patrimonio Ive srl, residua soltanto il Consorzio Urban per € 8.948, che gode di una fideiussione da parte di questa società di € 1.354.000;
- le giacenze finali costituite da immobili figurano in € 12.646.608 (aree residenziali € 12.106.019, agricole € 431.807, alberghiere € 108.782), oltre che per esigenza di uniformità ai principi contabili, per necessitata prospettazione di alienazione dei cespiti immobiliari esitabili sul mercato;
- i crediti sono valutati secondo il loro valore di presumibile realizzo e sono esposti al valore nominale, con l'evidenziazione diretta delle rettifiche per perdite prevedibili.
- i debiti sono iscritti in bilancio al valore nominale;
- il fondo per rischi ed oneri è stato descritto dettagliatamente nella nota integrativa per singole posizioni. Per quanto concerne gli accantonamenti riferiti al contenzioso in essere, trattandosi di rischio potenziale, la collocazione in bilancio delle perdite derivanti dall'esito di una causa complessa ed incerta cui si riferisce il fondo specifico, dipende dal grado di realizzazione e di avveramento dell'evento futuro e dalla possibilità di stimare l'ammontare delle perdite. Quanto al grado di realizzazione di avveramento dell'evento futuro, questo può essere classificato tra *probabile* e *possibile*. Allo stato, non vi sono elementi idonei per qualificarlo come *probabile*, non potendo ammettersi l'accadimento in base a motivi seri o attendibili ma non certi. L'evento, quindi, non può che qualificarsi come *possibile*, in quanto può accadere o verificarsi;
- i ratei e i risconti sono stati concordati con il Consiglio di Amministrazione nel rispetto del criterio di competenza economico-temporale.

Per quanto riguarda i conti d'ordine di complessivi € 6.283.722, sono riferiti a fideiussioni bancarie rilasciate per € 3.062.225 come dettagliatamente indicato in nota integrativa, e per altri rischi per € 3.221.493, riferiti all'alea possibile portata dalla causa pendente in Corte d'Appello.
Occorre, al riguardo, segnalare che IVE è costituita fideiussore, dal 20/06/2005, fino alla concorrenza della somma di € 1.354.000, nei confronti del Consorzio Urban, di cui detiene la partecipazione per € 8.948.
L'importo complessivo, essendo prossimo al patrimonio netto, si configura piuttosto consistente considerata la struttura finanziaria del bilancio e la difficoltà di pronta realizzazione delle giacenze.
Nell'adempimento dei propri compiti istituzionali, questo collegio ha esercitato funzioni di controllo contabile, cui fa espresso rinvio ai verbali trascritti nell'apposito libro:

- verifica, nel corso dell'esercizio e con periodicità trimestrale, della regolare tenuta della contabilità e della corretta rilevazione delle scritture contabile e dei fatti di gestione;
- verifica del bilancio di esercizio con la corrispondenza alle scritture contabili.

Lo stato patrimoniale ed il conto economico presentano la comparazione con i valori dell'esercizio precedente, per cui è possibile esprimere un giudizio di chiarezza e rappresentazione corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico.
Ha altresì esercitato funzioni di vigilanza sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, partecipando alle assemblee dei soci svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento, talché le delibere si possono definire conformi e tali da non compromettere

l'integrità del patrimonio sociale.
Per quanto sopra esposto, questo Collegio esprime parere favorevole all'approvazione del bilancio chiuso al 31/12/2012.

RELAZIONE DEI REVISORI

L'assemblea dei soci ha conferito ai membri del Collegio Sindacale il controllo legale dei conti e tale attività è stata svolta in conformità all'art. 2409-ter c.c..
Adempimenti dei Revisori con riguardo all'art. 2409-ter, I comma, I^ parte c.c.:

- nel corso dell'esercizio sono state effettuate le verifiche trimestrali concernenti la regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta rilevazione nelle scritture contabili dei fatti di gestione;
- è stata verificata la corrispondenza del bilancio di esercizio alle risultanze delle scritture contabili e gli accertamenti eseguiti sono risultati conformi alle norme che li disciplinano.

Relazione dei Revisori e giudizio sul bilancio d'esercizio:

a) premessa introduttiva

Il bilancio chiuso al 31/12/2012 è stato redatto in forma canonica secondo i criteri di redazione di cui all'art. 2423 c.c. e in osservanza dei principi di redazione del bilancio di cui all'art. 2423-bis c.c..
La struttura dello stato patrimoniale e del conto economico rispettano i contenuti rispettivamente dell'art. 2424 c.c. e dell'art. 2425 c.c..
I criteri di valutazione sono quelli descritti nell'art. 2426 c.c..
Il contenuto della nota integrativa è conforme all'art. 2427 c.c., come pure la relazione sulla gestione rispecchia l'indirizzo portato dall'art. 2428 c.c..

b) descrizione della revisione

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2012 è stata svolta l'attività di vigilanza prevista dalla legge secondo i principi di comportamento indicati dal *Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili*. Il Consiglio di Amministrazione ha fornito le informazioni richieste e la documentazione relativa è stata acquisita agli atti; per quanto di competenza i Revisori hanno vigilato anche sull'adeguatezza della struttura organizzativa della società, del sistema di controllo interno, del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dal responsabile della funzione.
L'Organo Amministrativo, nel rispetto delle previsioni statutarie e con periodicità trimestrale, ha informato il collegio sull'andamento della gestione sociale.

c) giudizio sul bilancio

La revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori.
Il bilancio appare conforme alle norme che ne disciplinano la redazione e dà una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria, nonché del risultato d'esercizio.

d) richiami di informativa

I Revisori ribadiscono che il risultato della gestione caratteristica non consente alcuna copertura dei costi fissi e che lo squilibrio dell'indebitamento a breve rispetto ai corrispondenti crediti, produrrà ulteriori oneri finanziari che consolideranno in negativo risultato della gestione dei proventi e oneri finanziari, con inevitabile riflesso sul risultato economico finale.
Si ripropone, quindi, come necessità inderogabile l'alienazione programmata degli immobili che costituiscono le giacenze al 31/12/2012 al fine di ottenere il duplice effetto economico e finanziario, ovvero il perseguimento di un obiettivo finalizzato all'ottenimento di un risultato

positivo della gestione caratteristica, capace di originare fonte di autofinanziamento necessaria e sufficiente al pagamento ed alla riduzione dell'esposizione debitoria, oltre che per affrontare adeguatamente eventuali esiti negativi anche potenziali e possibili portati dalla causa pendente.

e) giudizio di coerenza

La relazione sulla gestione appare coerente con il bilancio chiuso al 31/12/2012, contenendo le informazioni previste dall'art. 2428 c.c. ed è sufficientemente rappresentativa della consistenza economico-finanziaria rappresentata dalla situazione patrimoniale e dal conto economico.

Venezia, 15 aprile 2013

Il Presidente
dott. Maurizio Zanessi
FIRMATO

I Sindici effettivi
dott. Sergio Gionata Molteni
FIRMATO

dott. Francesco Vian
FIRMATO

Copia su supporto informatico conforme al documento originale formato su supporto cartaceo, ai sensi degli articoli 38 e 47 del D.P.R. 445/2000, che si trasmette ad uso Registro Imprese.