

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2015

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

SOGGETTA ALLA DIREZIONE E COORDINAMENTO DEL "COMUNE DI VENEZIA"

BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2015

INDICE

<i>RELAZIONE SULLA GESTIONE</i>	<i>pag.</i>	3
Condizioni operative e sviluppo dell'attività	pag.	3
Andamento della gestione	pag.	5
Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle	pag.	8
Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, c. 2, p. 6 <i>bis</i> C.C.	pag.	8
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio	pag.	9
Evoluzione prevedibile della gestione	pag.	9
Documento programmatico della sicurezza – analisi rischi ambientale – infortuni	pag.	10
Destinazione del risultato d'esercizio	pag.	10
Conclusioni	pag.	10
<i>BILANCIO</i>	<i>pag.</i>	11
Stato Patrimoniale	pag.	11
Conti d'ordine	pag.	13
Conto Economico	pag.	13
<i>NOTA INTEGRATIVA</i>	<i>pag.</i>	16
Premessa	pag.	16
Criteri di formazione	pag.	16
Criteri di valutazione	pag.	16
Conti d'ordine	pag.	17
Nota integrativa Attivo	pag.	18
Nota integrativa Passivo e patrimonio netto	pag.	28
Nota integrativa Conto Economico	pag.	33
Rendiconto Finanziario.	pag.	39
Nota integrativa altre informazioni	pag.	41
Nota integrativa parte finale	pag.	42

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Soci,

l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 riporta **una perdita di esercizio pari a euro (68.475).**

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

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

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

Socio	Capitale sociale	% di possesso
Comune di Venezia	10.808.589,18	99,52%
Azienda Veneziana della Mobilità SpA	51.650,82	0,48%

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

Descrizione del risultato di esercizio

La Società, ha chiuso l'esercizio 2015 con una risultato di perdita pari ad euro 68.475, tale risultato è assai differente dal risultato dell'esercizio precedente in quanto si ricorda che nel 2014 IVe ha sottoscritto un accordo con Syndial SPA volto a definire il contezioso pendente avanti il Tribunale di Venezia (al nrg 1478/2012) che ha portato alla Società, a titolo risarcitorio, una somma di denaro e le quote di partecipazioni detenute da Syndial Spa in Vega Scarl.

Nel corso dell'esercizio la Società ha proseguito alla valorizzazione dell'area "Mattuglie – Gazzera" iniziando i lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Dal punto di vista gestionale, la struttura del conto economico 2015 evidenzia ancora delle criticità, in quanto non si è riusciti ad effettuare delle vendite di terreni che avrebbero portato il risultato d'esercizio in utile. Inoltre la voce dei ricavi del valore della produzione è influenzata dall'iscrizione in A5 del conto economico, della storno della quota del Fondo Rischi relativo alla Causa Venice Refitting eccedente la passività ritenuta probabile.

I costi dell'attività di progettazione ed esecuzione delle opere del progetto dell'area "Mattuglie – Gazzera" trovano la loro rappresentazione in bilancio ma non incidono sul risultato dell'esercizio in quanto sono stati portati ad incremento del valore dell'area, sia per la parte classificata tra le rimanenze in quanto destinate alla vendita, sia per la parte a immobilizzazione in quanto destinato ad investimento duraturo per la Società.

Si è fiduciosi che nel 2016 si possano concretizzare le potenziali vendite che oggi si sono delineate.

Nel prosieguo della relazione si evidenziano alcuni dati economici.

Fatti di rilievo avvenuti durante l'esercizio

Operazioni societarie

Nel corso del 2015 l'Assemblea dei Soci ha deliberato di aumentare a pagamento il capitale sociale della società dell'importo di euro 1.459.844 con sovrapprezzo pari ad euro 213.905 da riservarsi in sottoscrizione unicamente al socio Comune di Venezia e da liberarsi mediante il conferimento in natura del 34,48% della partecipazione al capitale della società Vega Scarl.

Attività svolte

La Società nel corso dell'esercizio ha proseguito le opere ed i lavori per l'intervento residenziale di via Mattuglie – Chirignago, parzialmente finanziato con i fondi PRUACS.

Nell'area sono in corso di realizzazione gli interventi a cura di IVE relativi alla realizzazione di 60 alloggi destinati al social housing, unitamente alle opere di urbanizzazione e per l'invarianza idraulica attinenti a tutto il Piano Particolareggiato.

Gli edifici residenziali saranno serviti da una centrale di teleriscaldamento a gas in corso di realizzazione da parte di Veritas, che la gestirà: è previsto che l'impianto fornisca tutti gli edifici previsti in zona, oltre alla vicina piscina e ai plessi scolastici comunali confinanti.

L'intera area è di proprietà della Società che cederà al Comune le opere relative al verde, ai parcheggi, all'invarianza idraulica e alle reti tecnologiche una volta ultimati gli interventi.

L'intervento, viene gestito dalla Società, che si avvale per la parte relativa alla Direzioni Lavori di Insula, società del gruppo Comune di Venezia e di cui anche IVE possiede una piccola partecipazione, dando così corso alle indicazioni del Socio in merito all'attivazione di sinergie tra società controllate.

In ottica di un piano di razionalizzazione delle partecipazioni del Comune di Venezia finalizzato alla patrimonializzazione della società, IVE detiene al 31.12.2015 le seguenti partecipazioni:

- M.E.I. s.r.l.	50%	del patrimonio
- Vega S.c.a.r.l.	55,64%	del patrimonio
- Insula S.p.A.	1,13%	del patrimonio
- Consorzio Urban	51,13%	del patrimonio

Nel corso del mese di dicembre 2015 la Società ha trasferito il 50% della partecipazione di M.E.I. alla società "Veneto Acque SPA", società controllata dalla Regione Veneto, ciò in attuazione di quanto deliberato dalla Giunta Regionale e dal Consiglio Comunale di Venezia, il tutto nella prospettiva che M.E.I. proceda all'acquisizione delle aree di Porto Marghera messe in vendita da Syndial.

Come sopra indicato a seguito dell'aumento del Capitale Sociale sottoscritto dal solo socio Comune di Venezia la Società ha acquisito mediante conferimento il 34,48% delle quote di Vega.

Al termine dell'esercizio, in un'ottica prudenziale legata alle perdite patite dalle partecipate M.E.I. e Vega [sulla base delle informazioni in nostro possesso alla data di redazione del bilancio], si è provveduto ad adeguare il valore delle partecipazioni al loro valore di Fair Value.

Nel corso dell'esercizio si sono gettate le basi per l'acquisizione degli Immobili di proprietà del Fondo Città di Venezia, conclusasi nei primi mesi del 2016.

Contenzioni

Si ricorda brevemente che le vicende processuali registrate negli anni precedenti, nello specifico la causa con Venice Refitting, e ampiamente spiegate nel corso degli esercizi precedenti, durante l'anno 2015 non hanno registrato alcuna novità, pertanto si attende l'udienza di appello del 20.06.2016.

Nel corso dell'esercizio si è ritenuto di adeguare l'importo del fondo rischi ad euro 5.460.000, in coerenza al parere "pro veritate" rilasciato dall'avv. Bertoldi che quantifica il rischio massimo di soccombenza per la società in tale somma.

Si ricorda che a seguito di appello presentato da IVE, Venice Refitting Srl ha proposto appello incidentale richiedendo, a titolo di lucro cessante, 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 4.437.568.-, 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, nel 2015, non è vi nulla da segnalare in aggiunta a quanto sopra indicato.

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 aziendale

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.

Andamento economico generale

L'economia italiana è stata caratterizzata nell'anno 2015 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. La Società, non rivolgendosi ad un mercato normale, in quanto come detto essa è il braccio operativo immobiliare per la valorizzazione di aree urbane del Comune di Venezia, anche per l'anno 2015 non è riuscita a chiudere le operazioni in corso di definizione, per le quali sono state avviate le trattative.

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

La Immobiliare Veneziana, non opera in un "mercato ordinario" bensì, per la sua particolarità il mercato può considerarsi "ristretto", rappresentato sostanzialmente dalla realizzazione di progetti di urbanizzazione di grandi aree, i quali, una volta realizzati in aderenza 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 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.

Nel corso del 2016 si sono acquisiti gli immobili di proprietà del Fondo Città di Venezia con lo scopo di aumentare e diversificare l'offerta ed affacciarsi a nuovi mercati.

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".

Con riferimento all'attività di vendita di terreni, la grande offerta attuale a fronte della scarsa domanda del mercato immobiliare, limita moltissimo l'attività della Società che pur vendendo un'importante patrimonio immobiliare non è riuscita a sviluppare sia i progetti di *social housing*, salvo l'importante intervento di via Mattuglie (primo intervento SH nel territorio della terraferma veneziana) il cui completamento è previsto per la fine del 2016, che la vendita di altri beni anche con destinazioni diverse dal residenziale, a causa dell'incertezza e della prudenza degli investitori che frena le intenzioni di avviare e portare a termine nuove iniziative immobiliari.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

La Società vigila periodicamente sull'andamento dell'attività.

Nel settore immobiliare si rilevano modeste tensioni e ciò è principalmente dovuto alla nota recessione economica che grava sull'economia reale.

	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
valore della produzione	3.089.477	12.621.111	655.659
marginale operativo lordo	(774.617)	(1.058.180)	(2.311.433)
Risultato prima delle imposte	(68.475)	10.099.436	(1.010.852)

Principali dati economici

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

	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Ricavi netti	494.674	551.158	(56.484)
Costi esterni	998.537	1.315.594	(317.057)
Valore Aggiunto	(503.863)	(764.436)	260.573
Costo del lavoro	270.754	293.744	(22.990)
Margine Operativo Lordo	(774.617)	(1.058.180)	283.563
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	218.627	217.981	646
Risultato Operativo	(993.244)	(1.276.161)	282.917
Proventi diversi	1.528.276	12.069.953	(10.541.677)
Proventi e oneri finanziari	(119.335)	(211.410)	92.075
Risultato Ordinario	415.697	10.582.382	(10.166.685)
Componenti straordinarie nette	(484.172)	(482.946)	(1.226)
Risultato prima delle imposte	(68.475)	10.099.436	(10.167.911)
Imposte sul reddito		2.190.822	(2.190.822)
Risultato netto	(68.475)	7.908.614	(7.977.089)

- (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):

	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	2.758	5.157	(2.399)
Immobilizzazioni materiali nette	18.477.986	15.994.977	2.483.009
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	4.475.798	1.491.638	2.984.160
Capitale immobilizzato	22.956.542	17.491.772	5.464.770
Rimanenze di magazzino	11.301.268	10.530.093	771.175
Crediti verso Clienti	293.596	105.265	188.331
Altri crediti	531.638	464.208	67.430
Ratei e risconti attivi	33.734	20.906	12.828
Attività d'esercizio a breve termine	12.160.236	11.120.472	1.039.764
Debiti verso fornitori	1.871.193	175.128	1.696.065
Acconti	1.495.719	913.214	582.505
Debiti tributari e previdenziali	18.664	865.882	(847.218)
Altri debiti	1.186.565	214.535	972.030
Ratei e risconti passivi	58.995	61.221	(2.226)
Passività d'esercizio a breve termine	4.631.136	2.229.980	2.401.156
Capitale d'esercizio netto	7.529.100	8.890.492	(1.361.392)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	136.268	120.814	15.454
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)	12.065	12.765	(700)
Altre passività a medio e lungo termine	10.952.125	8.328.936	2.623.189

Passività a medio lungo termine	11.100.458	8.462.515	2.637.943
Capitale investito	19.385.184	17.919.749	1.465.435
Patrimonio netto	(12.383.487)	(15.805.864)	3.422.377
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(5.060.210)	(5.620.173)	559.963
Posizione finanziaria netta a breve termine	(1.941.487)	3.506.288	(5.447.775)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(19.385.184)	(17.919.749)	(1.465.435)

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

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

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 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.

	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Margine primario di struttura	(10.573.055)	(1.685.908)	(8.627.105)
Quoziente primario di struttura	0,54	0,90	0,48
Margine secondario di struttura	5.587.613	12.396.780	6.538.389
Quoziente secondario di struttura	1,24	1,71	1,40

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2015, era la seguente (in Euro):

	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Depositi bancari	682.779	3.832.836	(3.150.057)
Denaro e altri valori in cassa	638	555	83
Azioni proprie			
Disponibilità liquide ed azioni proprie	683.417	3.833.391	(3.149.974)
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)	2.354.904		2.354.904
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti	270.000	327.103	(57.103)
Crediti finanziari			
Debiti finanziari a breve termine	2.624.904	327.103	2.297.801
Posizione finanziaria netta a breve termine	(1.941.487)	3.506.288	(5.447.775)
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	5.060.210	5.620.173	(559.963)
Crediti finanziari			
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(5.060.210)	(5.620.173)	559.963
Posizione finanziaria netta	(7.001.697)	(2.113.885)	(4.887.812)

In ordine alla variazione negativa della posizione finanziaria netta si segnala che il suo decremento riguarda la posizione finanziaria a breve termine in quanto la liquidità è servita principalmente per alimentare la gestione caratteristica della Società con particolare riguardo al progetto Mattuglie. Parte della liquidità poi è servita nel corso dell'esercizio 2015 per il versamento della maggiore imposta IRES rispetto a quella di competenza dell'anno 2014, per un maggior dettaglio si rimanda alla lettura dell'apposito paragrafo "Crediti" di nota integrativa.

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 ristoro di tutti i lavori di manutenzione "ordinaria" che vengono richiesti dal Comune per mantenere efficiente il Teatro;
- nel corso dell'esercizio con la società Marghera Eco Industries SRL si è provveduto a stipulare un contratto di appalto che ha per oggetto i servizi amministrativi i cui ricavi annui ammontano ad euro 2.400,00;
- con il Consorzio Urban, catalogato tra le società controllate, 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 di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Più precisamente, gli obiettivi della direzione aziendale, le politiche e i criteri utilizzati per misurare, monitorare e controllare i rischi finanziari sono i seguenti:

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

Rischio di credito

Si deve ritenere che le attività finanziarie della società abbiano una buona qualità creditizia.

L'ammontare delle attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità è pari all'ammontare del fondo rischi su crediti, che puntualmente viene stimato. Sul punto, le uniche criticità si riscontrano sul pagamento di alcuni affitti passivi in quanto alcuni conduttori appartengono a fasce sociali particolarmente critiche: anziani - disoccupati.

Le principali garanzie collaterali ottenute e gli altri strumenti di sostanziale garanzia ottenuti, specialmente ove è più critica la gestione del credito, sono i depositi cauzionali dovuti per contratto.

Rischio di liquidità

La società oggi ha una discreta capacità finanziaria ma si ricorda che nel 2016 sono avvenute e sono in corso operazioni che necessitano di un volano di cassa utile a garantire la normale gestione:

- lavori dell'area Mattuglie Gazzera;
- mutui ipotecari accessi per l'acquisto o ristrutturazione dei beni immobili formanti il patrimonio sociale;
- l'acquisto degli Immobili dal Fondo Città di Venezia.

Quest'ultima operazione ha comportato per la Società l'accollo di un mutuo che verrà sostenuto come previsto nel piano quinquennale approvato dai Soci, con gli incassi derivanti dalla vendita degli immobili.

Per ultimo si evidenzia che la causa di appello avverso la sentenza negativa del contenzioso con Venice Refitting Srl andrà a dibattimento e a sentenza nell'anno 2016.

Per tale contenzioso la società ha appostato a fondo rischi l'importo di euro 5.460.000- che è pari al rischio massimo ad oggi quantificabile.

In ordine al rischio di liquidità: si deve segnalare che l'eventuale sentenza di appello negativa per IVe costituirà l'obbligo alla stessa di pagamento dell'importo massimo sopra indicato, salvo che la sentenza non stabilisca la riforma della sentenza di primo grado oppure riformi l'ammontare finanziario di *prime cure*, sul punto si è fiduciosi.

Inoltre si segnala che la Società non possiede attività finanziarie per le quali esiste un mercato liquido e che sono prontamente vendibili per soddisfare le necessità di liquidità, inoltre non esistono strumenti di indebitamento a breve o altre linee di credito per far fronte alle esigenze di liquidità della gestione corrente.

La Società possiede depositi presso istituti di credito atti a soddisfare le necessità di liquidità, nell'ambito della sua ordinaria gestione, ovviamente avendo riferimento quanto fin qui indicato.

Allo stato non esistono significative concentrazioni di rischio di liquidità sia dal lato delle attività finanziarie che da quello delle fonti di finanziamento.

Rischio di mercato

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

La Società non ha emesso alcun strumento finanziario.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

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

- Pertini;
- Mattuglie;
- Acquisto di Immobili dal Fondo Città di Venezia, la cui operazione ammonta ad euro 14.558.273-;
- Acquisto dell'immobile "Palazzo Dona" dal Comune di Venezia.

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

Non si segnalano altre operazioni o fatti che possano influire sul risultato dell'anno 2015, anche in ordine a principi dettati dagli artt. 2423 e 2423 *bis* del codice civile.

Evoluzione prevedibile della gestione

Il Piano di razionalizzazione delle partecipazioni approvato dal Commissario Straordinario del Comune in data 31.03.2015 affida la Società il ruolo di capofila del polo Immobiliare del Gruppo Città di Venezia, concentrando in essa il possesso delle partecipazioni in società immobiliari, al fine di ottenere un maggior coordinamento e sinergia delle iniziative attivate e gestite

dall'Amministrazione in questo settore.

Quanto alla partecipata controllata Marghera Eco Industries – M.E.I. S.R.L. si dovrebbe dare corso a quanto deliberato dalla Giunta regionale e dal Consiglio Comunale, nella prospettiva di procedere all'acquisizione delle aree in Porto Marghera messe in vendita da Syndial.

La gestione corrente è concentrata, come 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, ed alla ultimazione del progetto Pruacs Mattuglie.

Prosegue inoltre l'azione di vendita delle aree che nonostante il contesto congiunturale del mercato appare dare qualche risultato.

La Società come precedentemente illustrato, nel corso dei primi mesi del 2016 ha acquistato gli Immobili detenuti dal Fondo Città di Venezia, ed è stato previsto nonché approvato dai Soci un piano quinquennale che prevede il piano delle vendite degli stessi nonché il reperimento dei fondi di liquidità necessari al pagamento del debito contratto in sede di acquisto.

Sul tema della fiscalità si evidenzia che la società ha presentato alla Direzione Regionale delle Entrate una "richiesta di interpello" al fine di statuire, sulla base dei presupposti di diritto e di fatto esistenti, il corretto comportamento tenuto.

Per maggior dettaglio si rimanda al paragrafo relativo alle "imposte sul reddito di esercizio" della nota integrativa.

Documento programmatico sulla sicurezza – analisi rischi ambientale – infortuni

Ai sensi dell'allegato B, punto 26, del D.Lgs. n. 196/2003 recante Codice in materia di protezione dei dati personali, gli amministratori danno atto che la Società si è adeguata alle misure in materia di protezione dei dati personali, alla luce delle disposizioni introdotte dal D.Lgs. n. 196/2003 secondo i termini e le modalità ivi indicate.

In particolare si segnala che il Documento Programmatico sulla Sicurezza, 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.

Inoltre la Società sta concludendo le procedure aziendali utili all'approvazione delle procedure di cui al D.Lgs. 231/2001 in tema di responsabilità amministrativa e quelle di cui alla L. 190/2012 in tema di anticorruzione.

Destinazione del risultato d'esercizio

In ordine alla destinazione del risultato d'esercizio, si propone di coprire le perdite d'esercizio nel seguente modo:

Risultato d'esercizio al 31/12/2015	Euro	(68.475)
Utili portati a nuovo	Euro	68.475

Conclusioni

Come indicato nel corso della presente relazione la società ha continuato la propria attività nella gestione delle aree di proprietà e dei beni concessi in locazione, attivandosi sul mercato in coerenza con gli indirizzi ricevuti dal Socio di controllo.

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

L'Amministratore Unico
(*arch. Silvio Milanese*)
FIRMATO

BILANCIO

Stato patrimoniale attivo	31/12/2015	31/12/2014
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (di cui già richiamati)		
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>		
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	2.758	5.157
	<u>2.758</u>	<u>5.157</u>
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	16.043.659	15.990.109
4) Altri beni	2.778	4.868
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	2.431.549	
	<u>18.477.986</u>	<u>15.994.977</u>
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	2.756.946	125.069
b) imprese collegate		1.321.949
d) altre imprese	<u>42.752</u>	<u>42.752</u>
	2.799.698	1.489.770
	<u>2.799.698</u>	<u>1.489.770</u>
Totale immobilizzazioni	21.280.442	17.489.904
C) Attivo circolante		
<i>I. Rimanenze</i>		
4) Prodotti finiti e merci	11.301.268	10.530.093
	<u>11.301.268</u>	<u>10.530.093</u>
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	<u>293.596</u>	<u>105.265</u>
	293.596	105.265
2) Verso imprese controllate		
- entro 12 mesi	<u>41.286</u>	<u>40.869</u>
	41.286	40.869
4) Verso controllanti		
- entro 12 mesi	<u>143.792</u>	<u>135.972</u>
	143.792	135.972
4-bis) Per crediti tributari		
- entro 12 mesi	330.056	282.601
- oltre 12 mesi	<u>1.676.100</u>	<u>1.868</u>
	2.006.156	284.469
5) Verso altri		
- entro 12 mesi	<u>16.504</u>	<u>4.766</u>
	16.504	4.766
	<u>2.501.334</u>	<u>571.341</u>
<i>IV. Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	682.779	3.832.836
3) Denaro e valori in cassa	638	555
	<u>683.417</u>	<u>3.833.391</u>
Totale attivo circolante	14.486.019	14.934.825
D) Ratei e risconti		
- disaggio su prestiti		
- vari	<u>33.734</u>	<u>20.906</u>
	33.734	20.906
Totale attivo	35.800.195	32.445.635
Stato patrimoniale passivo	31/12/2015	31/12/2014

A) Patrimonio netto				
I.	Capitale		10.860.240	9.400.396
II.	Riserva da sovrapprezzo delle azioni		213.905	
IV.	Riserva legale		395.431	
VII.	Altre riserve			
	Riserva avanzo di fusione	17.378		17.378
	Differenza da arrotondamento all'unità di	1		
Euro			17.379	17.378
VIII.	Utili (perdite) portati a nuovo		965.007	(1.520.524)
IX.	Utile d'esercizio			7.908.614
IX.	Perdita d'esercizio		(68.475)	0
Totale patrimonio netto			12.383.487	15.805.864
B) Fondi per rischi e oneri				
3)	Altri		5.460.000	6.676.074
Totale fondi per rischi e oneri			5.460.000	6.676.074
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato			136.268	120.814
D) Debiti				
4)	Debiti verso banche			
	- entro 12 mesi	2.624.904		327.103
	- oltre 12 mesi	5.060.210		5.620.173
			7.685.114	5.947.276
6)	Acconti			
	- entro 12 mesi	1.495.719		913.214
			1.495.719	913.214
7)	Debiti verso fornitori			
	- entro 12 mesi	1.871.193		175.128
	- oltre 12 mesi	1.278		
			1.872.471	175.128
9)	Debiti verso imprese controllate			
	- entro 12 mesi	30.493		
			30.493	
11)	Debiti verso controllanti			
	- entro 12 mesi			61.914
	- oltre 12 mesi	5.444.374		485.000
			5.444.374	546.914
12)	Debiti tributari			
	- entro 12 mesi	17.299		864.517
			17.299	864.517
13)	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
	- entro 12 mesi	1.365		1.365
	- oltre 12 mesi	12.065		12.765
			13.430	14.130
14)	Altri debiti			
	- entro 12 mesi	1.156.072		152.621
	- oltre 12 mesi	46.473		1.167.862
			1.202.545	1.320.483
Totale debiti			17.761.445	9.781.662
E) Ratei e risconti				
	- aggio sui prestiti			
	- vari	58.995		61.221
			58.995	61.221
Totale passivo			35.800.195	32.445.635

Conti d'ordine		31/12/2015	31/12/2014
1)	Rischi assunti dall'impresa		
	Fideiussioni		
	ad altre imprese	3.098.704	3.062.228
		3.098.704	3.062.228
	Altri rischi		
	altri	4.437.568	3.221.494
		4.437.568	3.221.494
		7.536.272	6.283.722
Totale conti d'ordine		7.536.272	6.283.722

Conto economico		31/12/2015	31/12/2014
A)	Valore della produzione		
1)	<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>	494.674	551.158
2)	<i>Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti</i>	771.175	
3)	<i>Variazioni dei lavori in corso su ordinazione</i>		
4)	<i>Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</i>	295.352	
5)	<i>Altri ricavi e proventi:</i>		
	- vari	1.528.276	12.069.953
	- contributi in conto esercizio		
	- contributi in conto capitale (quote esercizio)		
		1.528.276	12.069.953
Totale valore della produzione		3.089.477	12.621.111

B)	Costi della produzione		
6)	<i>Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</i>	10.004	1.132
7)	<i>Per servizi</i>	1.522.293	558.280
8)	<i>Per godimento di beni di terzi</i>	7.828	1.508
9)	<i>Per il personale</i>		
	a) Salari e stipendi	184.418	201.331
	b) Oneri sociali	70.571	76.808
	c) Trattamento di fine rapporto	15.454	15.339
	d) Trattamento di quiescenza e simili		
	e) Altri costi	311	266
		270.754	293.744
10)	<i>Ammortamenti e svalutazioni</i>		
	a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.399	2.521
	b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	216.228	215.460
	c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
	d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	22.556	16.503
		241.183	234.484
11)	<i>Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</i>		
12)	<i>Accantonamento per rischi</i>		426.074
13)	<i>Altri accantonamenti</i>		

14) <i>Oneri diversi di gestione</i>		502.383	312.097
Totale costi della produzione		2.554.445	1.827.319
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)		535.032	10.793.792
C) Proventi e oneri finanziari			
15) <i>Proventi da partecipazioni:</i>			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- altri			
16) <i>Altri proventi finanziari:</i>			
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		14.348	28.876
			14.348
			28.876
		14.348	28.876
17) <i>Interessi e altri oneri finanziari:</i>			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- altri		133.683	240.286
			133.683
			240.286
		133.683	240.286
17-bis) <i>Utili e Perdite su cambi</i>			
Totale proventi e oneri finanziari		(119.335)	(211.410)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie			
18) <i>Rivalutazioni:</i>			
a) di partecipazioni			
b) di immobilizzazioni finanziarie			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante			
19) <i>Svalutazioni:</i>			
a) di partecipazioni	305.761		461.047
b) di immobilizzazioni finanziarie			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante			
		305.761	461.047
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie		(305.761)	(461.047)
E) Proventi e oneri straordinari			
20) <i>Proventi:</i>			
- plusvalenze da alienazioni			
- varie	19.236		939
		19.236	939
21) <i>Oneri:</i>			
- minusvalenze da alienazioni			
- imposte esercizi precedenti			
- varie	197.647		22.838
		197.647	22.838
Totale delle partite straordinarie		(178.411)	(21.899)

Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)	(68.475)	10.099.436
<i>22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>		
a) Imposte correnti		877.890
b) Imposte differite		(62.068)
c) Imposte anticipate		1.375.000
d) proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale		
		<hr/>
		2.190.822
23) Utile (Perdita) dell'esercizio	(68.475)	7.908.614

NOTA INTEGRATIVA

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia **una perdita pari ad euro (68.475)**.

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 Gazzera – via Mattuglie e Mestre – quartiere Pertini. Il principale intervento di *social housing* è quello situato in Mestre Gazzera - via Mattuglie per la realizzazione di numero 60 alloggi oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e di quelle relative alla messa in sicurezza idraulica dei lotti di oggetto di intervento e delle aree circostanti.

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).

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).

Criteri di valutazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c. e principio contabile OIC 12)

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2015 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.

Tuttavia nella formazione del Bilancio d'esercizio 2015, a seguito dell'acquisizione di maggiori ed ulteriori informazioni sui quali era fondata la stima dell'area "Mattuglie", sulla quale la società sta procedendo ad un'importate intervento di opere, si è reso necessario procedere ad un aggiornamento di stima del suo valore con particolare riguardo al valore dell'area destinata alla vendita ed iscritta a Bilancio tra le rimanenze e dell'area destinata ad investimento duraturo iscritta tra le immobilizzazioni. Tale variazione di stima non ha comportato da un punto di vista economico alcuna variazione del risultato dell'esercizio in quanto ha determinato l'iscrizione nella voce B 4 del Conto economico dell'incremento del valore dell'area destinata ad investimento duraturo, mentre il decremento del medesimo importo ha trovato riflesso nella valorizzazione delle rimanenze nella voce B 2 del conto economico.

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

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

Conti d'ordine

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

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Rischi assunti dall'impresa	7.536.272	6.283.722	1.252.550
Impegni assunti dall'impresa			
Beni di terzi presso l'impresa			
Altri conti d'ordine	7.536.272	6.283.722	1.252.550

La voce comprende fidejussioni rilasciate per euro 3.098.704 e sono così distinte:

- Fidejussione generica rilasciata in data 20.06.2005 a favore della Cassa di Risparmio di Venezia S.P.A. (ora Intesa Sanpaolo 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 San Marco gruppo Banco Popolare). 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 Intesa Sanpaolo S.p.A. L'importo della fidejussione è pari ad euro 1.450.000,00.
- Fidejussione nr 2475/7016401 emessa in data 26.08.2015 a favore della Provincia di Venezia a mezzo Monte dei Paschi Siena S.p.A. L'importo della fidejussione è pari ad euro 12.476,00.
- Fidejussione nr. 2885271809129 emessa in data 22.10.2015 a favore della Regione Veneto a mezzo Confidi Centro Italia. L'importo della fidejussione è pari ad euro 24.000,00.

La voce "altri rischi" di euro 4.437.568.- 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 4.437.568.-, 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. Il rischio di pagamento di tale somma si reputa remoto.

Nota Integrativa Attivo

Immobilizzazioni immateriali

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
2.758	5.157	(2.399)

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.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	5.157	5.157
Valore di bilancio	5.157	5.157
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	2.399	2.399
Totale variazioni	(2.399)	(2.399)
Valore di fine esercizio		
Costo	8.127	8.127
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.369	5.369
Valore di bilancio	2.758	2.758

Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni

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

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

Immobilizzazioni materiali

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
18.477.986	15.994.977	2.483.009

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante. Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

I fabbricati di "civile abitazione" sono iscritti tra le immobilizzazioni materiali ma non sono soggetti al processo di ammortamento.

Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo	
Costo storico	18.265.487	
Rivalutazione monetaria		
Rivalutazione economica		
Ammortamenti esercizi precedenti	(2.275.378)	
Svalutazione esercizi precedenti		
Saldo al 31/12/2014	15.990.109	di cui terreni 6.077.449
Acquisizione dell'esercizio		
Rivalutazione monetaria		
Rivalutazione economica dell'esercizio		
Svalutazione dell'esercizio		
Cessioni dell'esercizio	(162.203)	
Giroconti positivi (riclassificazione)	295.352	
Giroconti negativi (riclassificazione)		
Interessi capitalizzati nell'esercizio		
Altre variazioni	134.110	
Ammortamenti dell'esercizio	(213.709)	
Saldo al 31/12/2015	16.043.659	di cui terreni 6.372.801

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 2012 a scorporare la quota parte di costo riferita

alle aree di sedime degli immobili.

Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un'attenta valutazione del valore ad esse attribuito che ha consentito alla ripartizione del costo unitario delle aree di sedime.

Si dà evidenza che nel corso dell'esercizio a seguito dell'acquisizione di maggiori ed ulteriori informazioni sui quali era fondata la stima dell'area "Mattuglie", sulla quale la Società sta procedendo ad un'importante intervento di opere, si è proceduto ad un aggiornamento di stima del suo valore con particolare riguardo al valore dell'area destinata alla vendita ed iscritta a Bilancio tra le rimanenze e dell'area destinata ad investimento duraturo iscritta tra le immobilizzazioni.

Tale variazione di stima non ha comportato da un punto di vista economico alcuna variazione del risultato dell'esercizio in quanto ha determinato l'iscrizione nella voce B 4 del conto economico dell'incremento del valore dell'area destinata ad investimento duraturo, mentre il decremento del medesimo importo ha trovato riflesso nella valorizzazione delle rimanenze nella voce B 2 del conto economico.

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

Gli immobili civili sono iscritti tra le immobilizzazioni ma in ordine al dettato OIC 16 non sono soggetti al processo di ammortamento.

Impianti e macchinario

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

Descrizione	Importo
Costo storico	688.838
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(688.838)
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2014	
Acquisizione dell'esercizio	
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Altre variazioni	
Ammortamenti dell'esercizio	
Saldo al 31/12/2015	

Attrezzature industriali e commerciali

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

Descrizione	Importo
Costo storico	279.700
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(279.700)
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2014	
Acquisizione dell'esercizio	
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione)	

Interessi capitalizzati nell'esercizio
Altre variazioni
Ammortamenti dell'esercizio
Saldo al 31/12/2015

Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	136.055
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(131.187)
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2014	4.868
Acquisizione dell'esercizio	429
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Altre variazioni	
Ammortamenti dell'esercizio	(2.519)
Saldo al 31/12/2015	2.778

Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Descrizione	Importo
Acquisizione dell'esercizio	2.431.549
Cessioni dell'esercizio	
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Altre variazioni	2.431.549
Saldo al 31/12/2015	2.431.549

La voce comprende i costi di costruzione sostenuti fino al 31 dicembre 2015 per l'intervento di social housing situato in Mestre Gazzera - via Mattuglie per la realizzazione di numero 60 alloggi. Si stima che l'intervento sarà ultimato entro la fine dell'esercizio 2016.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	18.265.487	688.838	279.700	136.055	-	19.370.080
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.275.378	688.838	279.700	131.187	-	3.375.103
Valore di bilancio	15.990.109	-	-	4.868	-	15.994.977
Variazioni nell'esercizio						

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Incrementi per acquisizioni	-	-	-	429	2.431.549	2.431.978
Riclassifiche (del valore di bilancio)	295.352	-	-	-	-	295.352
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	162.203	-	-	-	-	162.203
Ammortamento dell'esercizio	213.709	-	-	2.519	-	216.228
Altre variazioni	134.110	-	-	-	-	134.110
Totale variazioni	53.550	-	-	(2.090)	2.431.549	2.483.009
Valore di fine esercizio						
Costo	18.532.746	688.838	279.700	133.411	2.431.549	22.066.244
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.489.087	688.838	279.700	130.633	-	3.588.258
Valore di bilancio	16.043.659	-	-	2.778	2.431.549	18.477.986

Immobilizzazioni finanziarie

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
2.799.698	1.489.770	1.309.928

Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni, altri titoli, azioni proprie

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni in imprese controllate o collegate sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione.

Al termine dell'esercizio si è ritenuto di provvedere alla svalutazione delle partecipazioni delle società controllate Vega Scarl e M.E.I. S.r.l. iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie in quanto si ritiene che il loro valore sia durevolmente inferiore al valore di acquisto.

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	125.069	1.321.949	42.752	1.489.770
Valore di bilancio	125.069	1.321.949	42.752	1.489.770
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	2.995.698	-	-	2.995.698
Decrementi per alienazioni	58.060	1.321.949	-	1.380.009
Svalutazioni	305.761	-	-	305.761
Totale variazioni	2.631.877	(1.321.949)	-	1.309.928
Valore di fine esercizio				
Costo	2.756.946	-	42.752	2.799.698

Valore di bilancio	2.756.946	-	42.752	2.799.698
---------------------------	-----------	---	--------	-----------

Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante, né esistono diritti d'opzione o altri privilegi.

Nessuna società partecipata ha deliberato nel corso dell'esercizio aumenti di capitale a pagamento o gratuito.

Con riferimento alle informazioni relative alle immobilizzazioni finanziarie di cui all'art. art. 2427-bis, primo comma, n. 2 del codice civile si segnala che nel bilancio non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie per valore superiori al loro fair value.

Le partecipazioni di M.E.I. S.p.a. e di Vega S.c.a.r.l. al termine dell'esercizio sono state svalutate.

Partecipazione M.E.I. S.p.A.

La società è stata acquistata dalla Società in ordine ad un processo di razionalizzazione delle partecipate del Comune di Venezia. La società, in attesa del compimento del processo previsto dal Comune di Venezia e dalla delibera della Giunta Regionale del Vento n. 511 DGR del 7.04.2015, ha intrapreso un percorso per la riduzione dei costi di struttura che ha portato tra l'altro alla trasformazione della forma societaria da SPA in SRL.

Nel corso del 2015 è stato ceduto il 50% del capitale alla società Veneto Acque S.p.A. Al termine dell'esercizio, si proceduto a diminuire, in seno al risultato dell'esercizio, il valore della partecipazione, ritendo il suo valore durevolmente inferiore a quello d'iscrizione. La voce della svalutazione trova la sua contropartita nella voce D 19 del C. E.

Partecipazione Vega S.c.a.r.l.

Nel corso dell'esercizio è stata conferita dal socio Comune di Venezia mediante aumento di capitale il 34,48% della partecipazione di Vega Scarl. L'aumento della quota di possesso ha determinato una diversa qualificazione della partecipazione da collegata a controllata. La Società ora detiene il 55,64% di Vega Scarl.

Al termine dell'esercizio, sulla base della documentazione in possesso dell'organo amministrativo, ritenendo il valore della stessa durevolmente inferiore a quello di iscrizione si è provveduto alla sua svalutazione. La voce trova la sua contropartita nella voce D 19 del C.E.

Altre imprese

Società	Città o Stato Estero	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	% Poss	Quota posseduta in Euro	Valore bilancio
INSULA	VENEZIA	3.706	4.656.532	26.512	1,13	4.188	42.752

Nel bilancio non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie in altre imprese per un valore superiore al loro fair value.

Informazioni sulle partecipazioni in imprese controllate

Denominazione	Città o Stato	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
CONSORZIO URBAN	VENEZIA	17.500	-	17.499	8.948	51,13%	8.948
MARGHERA ECO INDUSTRIES - M.E.I. S.P. A.	VENEZIA	110.000	(21.946)	94.175	55.000	50,00%	47.088
VEGA SCARL	VENEZIA	8.357.695	(886.377)	5.347.973	4.650.222	55,64%	2.700.910
Totale							2.756.946

Nel bilancio non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie in imprese controllate per un valore superiore al loro *fair value*

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	42.752

Dettaglio del valore delle partecipazioni in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
INSULA	42.752
Totale	42.752

Dettaglio del valore degli altri titoli

Descrizione	Valore contabile	Fair value
-------------	------------------	------------

Attivo circolante

Rimanenze

Rimanenze magazzino

Materie prime, ausiliarie e prodotti finiti 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.

Nel costo sono stati capitalizzati anche gli oneri finanziari in proporzione alla durata del periodo di fabbricazione, trattandosi di beni che richiedono un periodo di produzione significativo.

La voce include i fabbricati e le aree destinate alla vendita o alla trasformazione per l'ottenimento di beni destinati alla vendita, in quanto la società svolge anche attività di "immobiliare di costruzione e compravendita". Gli immobili merce sono valutati secondo il criterio di valutazione al "costo" di acquisto o di produzione, tuttavia, se la valutazione è minore rileva la valutazione al valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato.

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente tuttavia si è provveduto nel corso dell'esercizio, a seguito dell'acquisizione di maggiori ed ulteriori informazioni sui quali era fondata la stima dell'area "Mattuglie", sulla quale la società sta procedendo ad un'importante intervento di opere, ad un aggiornamento di stima del suo valore con particolare riguardo al valore dell'area destinata alla vendita ed iscritta a Bilancio tra le rimanenze e dell'area destinata ad investimento duraturo iscritta tra le immobilizzazioni.

Tale variazione di stima non ha comportato da un punto di vista economico alcuna variazione del risultato dell'esercizio in quanto ha determinato l'iscrizione nella voce B 4 del Conto economico dell'incremento del valore dell'area destinata ad investimento duraturo, mentre il decremento del medesimo importo ha trovato riflesso nella valorizzazione delle rimanenze nella voce B 2 del conto economico.

La Società svolge attività di immobiliare "mista", ovvero di immobiliare di costruzione e compravendita nonché di gestione e per tal motivo gli "immobili merce" ovvero gli immobili e le aree non strumentali alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa, vendita in ossequio al combinato disposto dall'OIC 16 e 13, sono iscritti sotto tale voce; sono gli "immobili" il cui organo di amministrazione ha destinato alla vendita.

Nel corso dell'esercizio 2015 l'area di via Mattuglie-Gazzera, sulla quale la società sta attuando il progetto PRUACS, ha subito un incremento in ordine alle opere di urbanizzazione in esso svolte.

Il valore d'iscrizione degli "immobili merce" al 31.12.2015 è pari al minore tra il costo di acquisto o di produzione ovvero al valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato se minore.

Per le variazioni corrispondenti alle singole categorie, si rinvia ai dati evidenziati nel conto economico.

I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
11.301.268	10.530.093	771.175

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	10.530.093	771.175	11.301.268
Totale rimanenze	10.530.093	771.175	11.301.268

Attivo circolante: crediti

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.

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

II. Crediti

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
2.501.334	571.341	1.929.993

Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

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	293.596			293.596
Verso imprese controllate	41.286			41.286
Verso imprese collegate				
Verso controllanti	143.792			143.792
Per crediti tributari	330.056	1.676.100		2.006.156
Per imposte anticipate				
Verso altri	16.504			16.504
Arrotondamento				
	825.234	1.676.100		2.501.334

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	105.265	188.331	293.596	293.596	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	40.869	417	41.286	41.286	-
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	135.972	7.820	143.792	143.792	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	284.469	1.721.687	2.006.156	330.056	1.676.100
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	4.766	11.738	16.504	16.504	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	571.341	1.929.993	2.501.334	825.234	1.676.100

La voce dei crediti verso clienti include crediti di natura commerciale.

La voce dei crediti verso controllate è costituita dal credito nei confronti della controllata Consorzio Urban e Mei Srl.

I crediti tributari entro l'esercizio successivo sono costituiti principalmente dal credito IVA e dagli acconti IRES ed IRAP versati in eccesso per l'anno 2015. La voce del credito oltre l'esercizio è costituito dal credito IRES per maggiore imposte versate nel 2014 di cui la società chiederà il rimborso. L'art 172 Tuir, settimo comma, quale norma antielusiva tendente ad evitare che l'assorbimento delle c.d. "bare fiscali" possa produrre vantaggi alla società incorporante, condiziona l'utilizzo delle perdite fiscali, precedentemente maturate, al superamento del "test di vitalità" e ne limita l'utilizzo in termini quantitativi.

Si ricorda che IVE nel corso dell'esercizio 2012 si è fusa con la società controllata Patrimonio Ive S.r.l. mediante incorporazione. IVE, poi, aveva maturato al 31.12.2011 perdite fiscali pari a 10.745.494, principalmente per effetto della sentenza negativa sul contenzioso aperto con Venice Refitting S.r.l.

I "test di vitalità" è stato superato dalla società, tuttavia, in termini quantitativi le limitazioni imposte dalla norma, nell'ottica antielusiva, non permetterebbero la totale detrazione delle perdite fiscali pregresse.

In ragione del fatto che l'operazione di fusione sia stata svolta sulla base di valide ragioni e le perdite *de quo* non sono maturate in capo alla partecipata, si è ritenuto che la fattispecie occorsa ad IVE non è antielusiva, pertanto la norma non è cogente.

L'organo amministrativo ha provveduto a chiedere un parere ad un esperto tributarista sul corretto comportamento da tenere in merito alla deduzione delle perdite fiscali patite. Il parere rilasciato conferma che nel caso di specie "sussistono in capo a IVE i requisiti qualitativi e i requisiti quantitativi per poter riportare le perdite fiscali agli esercizi successivi alla loro maturazione".

Successivamente a tale parere è stato presentato alla Direzione Regionale delle Entrate una "richiesta di interpello" al fine di statuire, sulla base dei presupposti di diritto e di fatto esistenti, il corretto comportamento tenuto. La Direzione adita non ha preso posizione sul tema dichiarando improcedibile l'interpello.

La società, in tale fattispecie ha promosso ricorso contro la risposta pervenuta dall'Ufficio in quanto, sulla base del parere dell'esperto, ricorrono i presupposti di diritto per la totale detrazione delle perdite fiscali, e pertanto non si ritiene di iscrivere l'accantonamento in quanto il rischio viene ritenuto "possibile" ma non "probabile" se non "remoto" ed il credito si ritiene certo, liquido ed esigibile.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2015 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	293.596	293.596
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	41.286	41.286
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	143.792	143.792
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	2.006.156	2.006.156
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	16.504	16.504
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.501.334	2.501.334

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
Saldo al 31/12/2014	160.907
Utilizzo nell'esercizio	
Accantonamento esercizio	22.556
Saldo al 31/12/2015	183.463

Il fondo svalutazione crediti ha lo scopo di fronteggiare le previste perdite su crediti iscritti a bilancio.

L'ammontare del fondo è sufficiente per coprire nel rispetto del principio di competenza sia le perdite per situazioni di inesigibilità già manifestatesi, sia quelle per altre inesigibilità non ancora manifestatesi ma temute o latenti.

Il fondo svalutazione crediti è formato interamente da crediti originati da i canoni di locazione non incassati e dalle spese anticipate per conto dei conduttori.

Attivo circolante: disponibilità liquide

Variazioni delle disponibilità liquide

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
683.417	3.833.391	(3.149.974)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	3.832.836	(3.150.057)	682.779
Denaro e altri valori in cassa	555	83	638
Totale disponibilità liquide	3.833.391	(3.149.974)	683.417

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

Ratei e risconti attivi

Ratei e risconti

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 31/12/2015, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
33.734	20.906	12.828

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	2.303	(1.392)	911
Altri risconti attivi	18.603	14.220	32.823
Totale ratei e risconti attivi	20.906	12.828	33.734

Oneri finanziari capitalizzati

Nel costo sono stati capitalizzati anche gli oneri finanziari in proporzione alla durata del periodo di fabbricazione, trattandosi di beni che richiedono un periodo di produzione significativo.

Rimanenze

Nell'esercizio sono stati imputati oneri finanziari per Euro 6.654 ai conti iscritti all'attivo (articolo 2427, primo comma, n. 8, C.c.).

La capitalizzazione di tali oneri si riferisce agli oneri ed alle spese finanziarie sostenute per capitali presi a prestito specificatamente per la produzione del Progetto in Via Mattuglie ed è stata effettuata nel rispetto delle condizioni e dei limiti stabiliti dai principi contabili.

Beni materiali

Nell'esercizio sono stati imputati oneri finanziari per Euro 2.233 ai conti iscritti all'attivo (articolo 2427, primo comma, n. 8, C.c.).

La capitalizzazione di tali oneri si riferisce spese specificatamente sostenute per la costruzione di immobilizzazioni materiali ed è stata effettuata nel rispetto delle condizioni e dei limiti stabiliti dai principi contabili.

	Oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo
Immobilizzazioni materiali	
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.233
Rimanenze	
Prodotti finiti e merci	6.654

Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

A) Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
12.383.487	15.805.864	(3.422.377)

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Nel corso dell'esercizio 2015 l'assemblea dei soci ha deliberato di aumentare a pagamento il capitale sociale dell'importo di euro 1.459.844 con sovrapprezzo pari ad euro 213.905. L'aumento riservato al Comune di Venezia è stato da questi eseguito nell'esercizio mediante il conferimento in natura del 34,48% della partecipazione al capitale della società Vega Scarl.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	9.400.396	-	1.459.844	-		10.860.240
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	-	-	213.905	-		213.905
Riserva legale	-	-	395.431	-		395.431
Altre riserve						
Riserva avanzo di fusione	17.378	-	-	-		17.378
Varie altre riserve	-	1	-	-		1
Totale altre riserve	17.378	1	-	-		17.379
Utili (perdite) portati a nuovo	(1.520.524)	-	2.485.531	-		965.007
Utile (perdita) dell'esercizio	7.908.614	-	-	7.977.089	(68.475)	(68.475)
Totale patrimonio netto	15.805.864	1	4.554.711	7.977.089	(68.475)	12.383.487

Dettaglio varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1
Totale	1

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta

utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	10.860.240	B	-
Riserva da soprapprezzo delle azioni	213.905	A, B, C	213.905
Riserve di rivalutazione	-	A, B	-
Riserva legale	395.431	B	395.431
Altre riserve			
Riserva straordinaria o facoltativa	-	A, B, C	-
Riserva avanzo di fusione	17.378		-
Varie altre riserve	1	A, B, C	1
Totale altre riserve	17.379	A, B, C	17.379
Utili portati a nuovo	965.007	A, B, C	965.007
Totale	-		1.591.722
Quota non distribuibile			395.431
Residua quota distribuibile			1.196.291

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Quota disponibile
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	1
Totale	1	

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

Fondi per rischi e oneri

Informazioni sui fondi per rischi e oneri

B) Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
5.460.000	6.676.074	(1.216.074)

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	6.676.074	6.676.074
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	1.216.074	1.216.074
Totale variazioni	(1.216.074)	(1.216.074)
Valore di fine esercizio	5.460.000	5.460.000

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.

La voce "Altri Fondi" è costituito dal fondo rischi per controversie legali in corso per euro 5.460.000-. La voce riguarda interamente la causa per Venice Refitting.

Si ricorda che le vicende processuali registrate negli anni precedenti sono state ampiamente spiegate nel corso dei documenti di bilancio degli esercizi precedenti. Nel corso del 2015 si è provveduto a diminuire il f.do rischi dell'importo di euro 1.216.074- in ragione di una valutazione eseguita dall'organo amministrativo in coerenza con quanto espresso nel parere "pro veritate" rilasciato dall'avvocato Bertoldi.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
136.268	120.814	15.454

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	120.814
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	15.454
Totale variazioni	15.454
Valore di fine esercizio	136.268

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2015 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Debiti

Debiti

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

D) Debiti

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

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
17.761.445	9.781.662	7.979.783

Variazioni e scadenza dei debiti

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	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione a	Di cui per ipoteche
Obbligazioni						
Obbligazioni convertibili						
Debiti verso soci per finanziamenti						
Debiti verso banche	2.624.904	5.060.210		7.685.114		5.330.210
Debiti verso altri finanziatori						
Acconti	1.495.719			1.495.719		
Debiti verso fornitori	1.871.193	1.278		1.872.471		
Debiti costituiti da titoli di credito						
Debiti verso imprese controllate	30.493			30.493		
Debiti verso imprese collegate						
Debiti verso controllanti			5.444.374	5.444.374		
Debiti tributari	17.299			17.299		
Debiti verso istituti di previdenza	1.365	12.065		13.430		
Altri debiti	1.156.072	46.473		1.202.545		
Arrotondamento						
	7.197.045	5.120.026	5.444.374	17.761.445		5.330.210

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	5.947.276	1.737.838	7.685.114	2.624.904	5.060.210	-
Acconti	913.214	582.505	1.495.719	1.495.719	-	-
Debiti verso fornitori	175.128	1.697.343	1.872.471	1.871.193	1.278	-
Debiti verso imprese controllate	-	30.493	30.493	30.493	-	-
Debiti verso controllanti	546.914	4.897.460	5.444.374	-	5.444.374	5.444.374
Debiti tributari	864.517	(847.218)	17.299	17.299	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	14.130	(700)	13.430	1.365	12.065	-
Altri debiti	1.320.483	(117.938)	1.202.545	1.156.072	46.473	-
Totale debiti	9.781.662	7.979.783	17.761.445	7.197.045	10.564.400	5.444.374

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2015, pari a Euro 7.685.114 comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

I mutui passivi sono:

- contratto di mutuo stipulato con la Cassa di Risparmio di Venezia SPA, ora Banca Intesa, per una quota capitale, al 31.12.2015, pari a euro 2.084.345. Tale debito è garantito da ipoteca legale su beni sociali per una somma pari a euro 6.000.000;
- contratto di mutuo stipulato con Banca Nazionale del Lavoro SPA, per una quota capitale, al 31.12.2015, pari a euro 3.245.865. Tale debito è garantito da ipoteca legale su beni sociali per una somma pari a euro 12.640.000. Su tale mutuo si sta procedendo alla richiesta di riduzione di garanzia.

La voce "Acconti" è costituita principalmente dal debito maturato nei confronti del Consorzio Stabile Pedron, ovvero il soggetto che ha l'appalto per la realizzazione delle opere del progetto "Mattuglie", che verrà liquidato al termine dei lavori con il pagamento in natura di un parte dell'area urbanizzata.

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

La voce è costituita principalmente dal debito nei confronti del Consorzio Stabile Pedron che verrà liquidato entro l'esercizio successivo per le opere svolte sull'area "Mattuglie".

La voce "Debiti verso controllanti", ovvero verso il Comune di Venezia sono debiti per dividendi.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

La voce altri debiti è costituita per euro 1.145.353 dal debito nei confronti dello Stato per la transazione stipulata con il **Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e con il M.I.T.**, con i quali IVe si è impegnata a riconoscere in origine la somma di euro 1.493.444 a tacitazione di ogni attuale e futura pretesa recuperatoria degli oneri sostenuti dallo stato per il recupero dell'Ambiente a seguito dell'inquinamento derivato alle risorse ambientale dalle Aree "ex Azotati" – "ex Complessi".

Per euro 42.652 è costituita per debiti per dividendi verso soci non controllanti.

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2015 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	7.685.114	7.685.114
Acconti	1.495.719	1.495.719
Debiti verso fornitori	1.872.471	1.872.471
Debiti verso imprese controllate	30.493	30.493
Debiti verso imprese controllanti	5.444.374	5.444.374
Debiti tributari	17.299	17.299
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	13.430	13.430
Altri debiti	1.202.545	1.202.545
Debiti	17.761.445	17.761.445

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	5.330.210	5.330.210	2.354.904	7.685.114
Acconti	-	-	1.495.719	1.495.719
Debiti verso fornitori	-	-	1.872.471	1.872.471

Debiti verso imprese controllate	-	-	30.493	30.493
Debiti verso controllanti	-	-	5.444.374	5.444.374
Debiti tributari	-	-	17.299	17.299
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	13.430	13.430
Altri debiti	-	-	1.202.545	1.202.545
Totale debiti	5.330.210	5.330.210	12.431.235	17.761.445

Ratei e risconti passivi

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
58.995	61.221	(2.226)

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Altri di ammontare non apprezzabile	58.995
	58.995

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	52.361	(14.012)	38.349
Altri risconti passivi	8.859	11.787	20.646
Totale ratei e risconti passivi	61.221	(2.226)	58.995

Ratei e risconti

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 31/12/2015, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Impegni non risultanti dallo stato patrimoniale e conti ordine

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.

Nota Integrativa Conto economico

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
3.089.477	12.621.111	(9.531.634)

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	494.674	551.158	(56.484)

Variazioni rimanenze prodotti Variazioni lavori in corso su ordinazione	771.175		771.175
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	295.352		295.352
Altri ricavi e proventi	1.528.276	12.069.953	(10.541.677)
	3.089.477	12.621.111	(9.531.634)

Valore della produzione

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

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.

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

Ricavi per categoria di attività

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite merci	9.456
Prestazioni di servizi	22.000
Fitti attivi	462.892
Altre	326
Totale	494.674

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	494.674

Area geografica	Valore esercizio corrente
Totale	494.674

Costi della produzione

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
2.554.445	1.827.319	727.126

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	10.004	1.132	8.872
Servizi	1.522.293	558.280	964.013
Godimento di beni di terzi	7.828	1.508	6.320

Salari e stipendi	184.418	201.331	(16.913)
Oneri sociali	70.571	76.808	(6.237)
Trattamento di fine rapporto	15.454	15.339	115
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale	311	266	45
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	2.399	2.521	(122)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	216.228	215.460	768
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante	22.556	16.503	6.053
Variazione rimanenze materie prime			
Accantonamento per rischi		426.074	(426.074)
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	502.383	312.097	190.286
	2.554.445	1.827.319	727.126

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

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

Costi per il personale

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

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide

Si rimanda la paragrafo "Crediti" del presente documento.

Accantonamento per rischi

Si rimanda alla lettura del paragrafo " Fondo Rischi e oneri " del presente documento.

Oneri diversi di gestione

La voce include i costi e gli oneri diversi da quelli indicati ai punti precedenti da 6 a 13 del Bilancio.

Proventi e oneri finanziari

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
(119.335)	(211.410)	92.075

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione				Totale
	Controllanti	Controllate	Collegate	
Interessi su obbligazioni				
Interessi bancari				
Interessi fornitori			21.731	21.731

Interessi medio credito	60.867	60.867
Sconti o oneri finanziari	51.085	51.085
Interessi su finanziamenti		
Ammortamento disaggio di emissione obbligazioni Altri oneri su operazioni finanziarie Accantonamento al fondo rischi su cambi Arrotondamento		
	133.683	133.683

Interessi e altri oneri finanziari	
Debiti verso banche	133.683
Totale	133.683

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi su titoli					
Interessi bancari e postali				14.348	14.348
Interessi su finanziamenti					
Interessi su crediti commerciali					
Altri proventi					
Arrotondamento					
				14.348	14.348

Proventi finanziari

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	14.348	28.876	(14.528)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(133.683)	(240.286)	106.603
Utili (perdite) su cambi			
	(119.335)	(211.410)	92.075

Rettifiche di valore di attività finanziarie

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Di partecipazioni	305.761	461.047	(155.286)
Di immobilizzazioni finanziarie			
Di titoli iscritti nell'attivo circolante			
	305.761	461.047	(155.286)

L'ammontare della svalutazione consta per euro:

- 10.973 relativi alla svalutazione della partecipazione di MEI S.R.L.
- 294.787 relativi alla svalutazione della partecipazione di VEGA SCARL.

Per un maggior dettaglio si rimanda al paragrafo “Immobilizzazioni Finanziarie” del presente documento.

Proventi e oneri straordinari

E) Proventi e oneri straordinari

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

	Saldo al 31/12/2015 (178.411)	Saldo al 31/12/2014 (21.899)	Variazioni (156.512)
Descrizione	31/12/2015	Anno precedente	31/12/2014
Varie	19.236	Varie	939
Totale proventi	19.236	Totale proventi	939
Minusvalenze Imposte esercizi		Minusvalenze Imposte esercizi	
Varie	(197.647)	Varie	(22.838)
Totale oneri	(178.411)	Totale oneri	(21.899)

Tra i proventi straordinari e tra gli oneri straordinari sono iscritti i proventi e gli oneri di natura straordinaria ovvero costi stimati non adeguatamente negli esercizi precedenti.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

Imposte correnti differite e anticipate

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. Nell'esercizio 2015 per effetto di componenti di ricavo non imponibili ai fini IRES ed IRAP la società non rileva imposte di competenza.

Imposte sul reddito d'esercizio

	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014 2.190.822	Variazioni (2.190.822)
Imposte	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
Imposte correnti:		877.890	(877.890)
IRES		500.163	(500.163)
IRAP		377.727	(377.727)
Imposte sostitutive			
Imposte differite (anticipate)		1.312.932	(1.312.932)
IRES		1.312.932	(1.312.932)
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale		2.190.822	(2.190.822)

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	(68.475)	
Onere fiscale teorico (%)		
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi		
variazioni in aumento	1.172.207	
variazioni in diminuzione	(1.400.921)	
	0	0
Imponibile fiscale	(297.189)	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	828.342	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	311.924	
Cuneo fiscale	(281.801)	
Ricavi non rilevanti ai fini IRAP	(1.216.074)	
	(357.609)	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:		
Imponibile Irap	(357.609)	
IRAP corrente per l'esercizio		

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

Fiscalità differita / anticipata

In seno alla particolare attività esercitata dalla società e della situazione generale di incertezza del mercato la medesima opera come indicato nella relazione sulla gestione, ai fini prudenziali, si è ritenuto di non rilevare imposte anticipate sulle partite fiscali non dedotte nel presente esercizio.

Infatti, ai sensi dell'OIC 25, § 43 "le attività per imposte anticipate sono rilevate nel rispetto del principio della prudenza, solo quando vi è la ragionevole certezza del loro futuro recupero".

La tabella che segue espone le imposte non iscritte per i motivi sopra indicati alla data di chiusura dell'esercizio.

Imposte anticipate non iscritte	Anno	Imponibile	Aliquota Ires	Aliquota Irap	Totale
Descrizione			24% / 27,50%	3,90%	
Fondo Rischi - accantonamento Venice Refitting Srl	2015	5.460.000,00	1.501.500,00	212.940,00	1.714.440,00
Perdite fiscali non dedotte	2014	2.904.289,00	697.029,48		697.029,48
Imposte anticipate NON iscritte al 31.12.2015		8.364.289,00	2.198.529,48	212.490,00	2.411.469,48
Imposte anticipate iscritte al 31.12.2014		0,00	0,00	0,00	0,00
Differenza tra imposte anticipate iscritte e NON iscritte		8.364.289,00	2.198.529,48	212.490,00	2.411.469,48

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio precedente
	Aliquota fiscale
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	27,50%

Nota Integrativa Rendiconto Finanziario

Come previsto dal Principio Contabile OIC n. 10, di seguito sono rappresentate le informazioni di natura finanziaria

Rendiconto Finanziario Indiretto

	31-12-2015	31-12-2014
A) Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(68.475)	7.908.614
Imposte sul reddito	-	2.190.822
Interessi passivi/(attivi)	119.335	211.410
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	(28.420)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	50.860	10.282.426
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	15.454	441.413
Ammortamenti delle immobilizzazioni	218.627	217.981
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(429.462)	62.068
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	(195.381)	721.462
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	(144.521)	11.003.888
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(771.175)	-
Decremento/(Incremento) dei crediti vs clienti	(188.331)	131.737
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	1.697.343	(4.502)
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	(12.828)	2.289
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	(2.226)	(13.507)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	5.511.133	1.193.106
Totale variazioni del capitale circolante netto	6.233.916	1.309.123
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	6.089.395	12.313.011
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(119.335)	(211.410)
(Imposte sul reddito pagate)	(2.708.193)	(43.557)
(Utilizzo dei fondi)	(1.216.074)	(2.062.068)
Totale altre rettifiche	(4.043.602)	(2.317.035)
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	2.045.793	9.995.976
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Flussi da investimenti)	(2.431.978)	(3.963)
Flussi da disinvestimenti	162.203	334.263
Immobilizzazioni immateriali		
(Flussi da investimenti)	-	(6.457)
Flussi da disinvestimenti	-	1
Immobilizzazioni finanziarie		
(Flussi da investimenti)	(2.995.698)	(1.941.869)
Flussi da disinvestimenti	1.685.770	461.047
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(3.579.703)	(1.156.978)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		

Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche (Rimborso finanziamenti)	2.297.801 (559.963)	(4.443.619) (614.253)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(3.353.902)	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.616.064)	(5.057.872)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(3.149.974)	3.781.126
Disponibilità liquide a inizio esercizio	3.833.391	52.265
Disponibilità liquide a fine esercizio	683.417	3.833.391

Nota Integrativa Altre Informazioni

Dati sull'occupazione

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	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Dirigenti	1	1	
Quadri			
Impiegati	4	4	
Operai			
Altri			
	5	5	

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del commercio.

Tre impiegati sono assunti con un contratto part-time.

	Numero medio
Dirigenti	1
Impiegati	4
Totale Dipendenti	5

Compensi amministratori e sindaci

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori ed al Sindaco Unico che svolge anche l'attività di revisore (articolo 2427, primo comma, n. 16, C.c.).

Qualifica	Compenso
Amministratori	52.000
Collegio sindacale	14.560

	Valore
Compensi a amministratori	52.000
Compensi a sindaci	14.560
Totale compensi a amministratori e sindaci	66.560

Compensi revisore legale o società di revisione

Informazioni relative ai compensi spettanti al revisore legale

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

Ai sensi di legge si evidenzia che i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal revisore legale e sindaco unico sono pari a 14.456

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

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.

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

Eventuale appartenenza a un Gruppo

La società appartiene per il 99,52% 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.

Nota Integrativa parte finale

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

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

La società ha in essere un contratto di locazione con il comune di Venezia relativo al Teatro Toniolo a Mestre. Il valore del contratto è a valore di mercato.

La società ha in essere MEI SPA., società di cui detiene alla data di redazione del presente bilancio il 50% del capitale sociale, un contratto di appalto che ha per oggetto servizi amministrativi, i cui ricavi annui ammontano ad euro 2.400.

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.

L'Amministratore Unico
arch. Silvio Milanese
FIRMATO

**All'Assemblea dei soci della società
La Immobiliare Veneziana Srl**

**RELAZIONE DEL SINDACO UNICO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 14 del D.Lgs.
39/2010 e 2429, COMMA 2, C. C.**

Signori Soci,

premessi che in occasione dell'assemblea dei soci del 13 maggio 2014 allo scrivente è stata attribuita la funzione di vigilanza prevista dagli artt. 2403 e segg. del codice civile e la revisione legale prevista dall'articolo 2409 – bis del codice civile, con la presente relazione Vi rendo conto del mio operato.

• Relazione sul Bilancio di esercizio

Ho svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della società *La Immobiliare Veneziana Srl* al 31 dicembre 2015.

Responsabilità dell'organo amministrativo

La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete all'Amministratore Unico della società.

Responsabilità del revisore

È mia la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione legale.

Il mio esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio

Italy
France
Germany
The Netherlands
Poland
Russia
Switzerland
USA

Milano
Roma
Venezia
Brescia
Verbania
Monza

Noda Studio Venezia

sede legale
via Vincenzo Monti, 8
20123 Milano - Italia

sede operativa
San Marco, 2757
30124 Venezia - Italia

tel. +39 041 52 04 488
fax. +39 041 52 12 840
email. info@nodastudio.it
pec. nodastudio@legalmail.it
web. www.nodastudio.it

p.iva IT04117900961

sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso. Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Giudizio

A mio giudizio, il bilancio della società La Immobiliare Veneziana Srl al 31 dicembre 2015 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società.

Richiamo di informativa

Ritengo meriti segnalare che il risultato d'esercizio chiuso al 31/12/2015 è influenzato da componenti positivi non ripetibili quali la riduzione del fondo rischi per euro 1.216.074 e derivante da una diversa valutazione da parte dell'Organo Amministrativo del rischio derivante dai contenziosi in essere, supportata da pareri legali "pro veritate" ed illustrata al paragrafo dedicato ai Fondi Rischi ed Oneri della Nota Integrativa oltre che nel paragrafo dedicato alla descrizione del risultato di esercizio della Relazione sulla Gestione.

Segnalo inoltre che gli equilibri finanziari della società appaiono quanto mai delicati; si evidenzia a tal proposito quanto già espresso dall'Organo Amministrativo nella propria Relazione sulla Gestione in ordine al fatto che la Società, pur dotata di un patrimonio immobiliare consistente, non possiede attività prontamente vendibili e potrebbe essere soggetta a tensioni finanziarie ove:

- non si concretizzassero le vendite immobiliari prospettate nei tempi programmati
- la società risultasse soccombente nei contenziosi in cui è parte.

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

La responsabilità della redazione della Relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete all'Amministratore Unico della società La Immobiliare Veneziana Srl. È di mia competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della Relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'art. 14 co. 2 lett. e) del DLgs. 39/2010. A tal fine, ho svolto le procedure indicate dal principio di revisione (SA Italia) n. 720B. A mio giudizio, la Relazione sulla gestione è coerente con il bilancio della società La Immobiliare Veneziana Srl al 31 dicembre 2015.



• Attività di vigilanza

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2015 l'attività dello scrivente Sindaco Unico è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

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

Sono stato messo a conoscenza delle decisioni dei soci e dell'Amministratore Unico, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non ho rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Ho acquisito, durante le verifiche effettuate, informazioni in merito all'andamento delle operazioni sociali effettuate dalla società.

Ho acquisito dall'Amministratore Unico e dal Direttore Generale informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, soprattutto sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società nel corso dell'esercizio, assicurandomi che le operazioni deliberate e poste in essere fossero conformi alla legge e allo statuto sociale, ispirate a principi di razionalità economica e non manifestamente imprudenti o azzardate, in conflitto di interessi con la società, in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del Patrimonio Aziendale.

L'Amministratore Unico ed il Direttore Generale mi hanno tenuto costantemente aggiornato in merito all'evolversi dei contenziosi che vedono coinvolta la Società.

Si sono anche avuti proficui confronti con lo studio professionale che assiste la società in tema di consulenza e assistenza contabile e fiscale su temi di natura tecnica e specifica.

Ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia competenza:

- sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società attraverso incontri periodici con i responsabili delle funzioni;
- sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni ovvero l'esame dei documenti aziendali.

Dalle attività sopra menzionate non sono emerse criticità che richiedano menzione nella presente relazione.

La società ha terminato nella prima parte dell'anno 2016 le attività per l'adozione del modello organizzativo previsto dal Decreto Legislativo 231/2001

nonché per il rispetto delle previsioni contenute nella L. 190/2012 (Legge anticorruzione).

Al sottoscritto non sono pervenute denunce ex art. 2408 c.c.

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

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

• Bilancio d'esercizio

I risultati della revisione legale del bilancio svolta dallo scrivente sono contenuti nella prima parte della presente relazione.

In merito al bilancio si rileva che:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti e conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Sindaco Unico e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- il sistema dei "conti d'ordine e garanzie rilasciate" risulta esaurientemente illustrato;
- in merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in chiusura della relazione sulla gestione, il sottoscritto Sindaco Unico non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all'assemblea dei soci.



• **Conclusioni**

Considerando le risultanze dell'attività svolta, il sottoscritto propone all'Assemblea dei soci di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2015, che evidenzia una perdita d'esercizio pari ad € 68.475, così come redatto dall'Amministratore Unico.

Venezia, 17 giugno 2016