



BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2013

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

SOGGETTA ALLA DIREZIONE E COORDINAMENTO DEL "COMUNE DI VENEZIA"

BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2013

INDICE

<i>RELAZIONE SULLA GESTIONE</i>	<i>pag.</i>	3
Condizioni operative e sviluppo dell'attività.....	<i>pag.</i>	3
Andamento della gestione	<i>pag.</i>	6
Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle.....	<i>pag.</i>	11
Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, c. 2, p. 6 <i>bis</i> C.C.....	<i>pag.</i>	12
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.....	<i>pag.</i>	12
Evoluzione prevedibile della gestione.....	<i>pag.</i>	12
Documento programmatico della sicurezza – analisi rischi ambientale – infortuni	<i>pag.</i>	12
Destinazione del risultato d'esercizio	<i>pag.</i>	12
Conclusioni.....	<i>pag.</i>	13
<i>BILANCIO</i>	<i>pag.</i>	14
Stato Patrimoniale.....	<i>pag.</i>	14
Conti d'ordine.....	<i>pag.</i>	16
Conto Economico	<i>pag.</i>	17
<i>NOTA INTEGRATIVA</i>	<i>pag.</i>	20
Premessa.....	<i>pag.</i>	20
Criteri di formazione	<i>pag.</i>	20
Criteri di valutazione	<i>pag.</i>	21
Dati sull'occupazione	<i>pag.</i>	24
Attività	<i>pag.</i>	24
Passività	<i>pag.</i>	28
Conti d'ordine.....	<i>pag.</i>	31
Conto Economico	<i>pag.</i>	32
Ulteriori informazioni ai sensi dell'art. 2427 C.C.....	<i>pag.</i>	35
<i>RENDICONTO FINANZIARIO</i>	<i>pag.</i>	37
<i>RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE</i>	<i>pag.</i>	38

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2013

Signori Soci,

l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 riporta **una utile di esercizio pari a euro 395.658.**

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La Vostra società opera nell'ambito degli obiettivi dell'Amministrazione Comunale di Venezia, con lo scopo di intervenire sui problemi della tensione abitativa, della deindustrializzazione, della carenza di infrastrutture urbane e di servizio.

Inoltre, la società ha come oggetto l'acquisto, la permuta, la gestione, la locazione, la manutenzione ordinaria e straordinaria di fondi rustici e urbani o di costruzioni di qualsiasi natura, nonché il compimento di tutte le attività materiali o giuridiche connesse alla proprietà immobiliare della stessa società.

Il capitale sociale di euro 9.400.396 è così posseduto:

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

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

Descrizione del risultato di esercizio

La società come detto in apertura della presente relazione, ha chiuso l'esercizio 2013 con una risultato di utile pari ad euro 395.658.

Tale risultato rappresenta un miglioramento rispetto all'anno precedente per euro 2.311.839.

Nel corso dell'anno, l'Amministratore Unico, aveva presentato ai soci in data 19 settembre 2013 una situazione patrimoniale alla data del 30 giugno 2013, ove si registrava una perdita di esercizio pari ad euro 2.146.898, facendo scattare le previsioni di cui all'art. 2482 *bis* del codice civile.

La perdita registrata, sommata a quella portata a nuovo al 31 dicembre 2012, portava, in quel momento, ad un complesso di perdite pari ad euro 4.063.079, ovvero superiore di euro 929.614 al limite del terzo del capitale sociale, così come anzidetto.

I motivi della perdita erano due:

- un disavanzo di gestione per euro 292.155,70;
- una svalutazione di alcuni terreni iscritti tra le rimanenze per euro 1.854.742,60.

La gestione del periodo (1.1 – 30.6), ancorché in disavanzo, non aveva prodotto da sola la necessità di avviare le procedure di cui all'art. 2482 *bis* C.C. in quanto le perdite complessive, ovvero comprese quelle portate a nuovo, avrebbero prodotto un totale di perdite per euro 2.208.336,70. Il limite del terzo del capitale sociale di euro 3.133.465,33, sarebbe stato più alto del risultato parziale al 30 giugno 2013.

Nel periodo successivo al 30 giugno 2013, sono maturate una serie di situazioni che hanno portato il bilancio dell'esercizio 2013 in utile.

Le situazioni che hanno permesso questo sono state:

- la possibilità di rivedere la posta accantonata a fondo rischi per "transazione ambientale", originariamente di euro 3.500.000,00, a solo euro 2.000.000,00, quindi con una rettifica positiva di euro 1.500.000,00. Ciò in base alle indicazioni ricevute dall'avv. Giuri che assiste le società del Comune di Venezia su tale materia, e quindi anche la Vostra. L'avv. Giuri, con proprio scritto, ha indicato che la transazione ambientale con il Ministero dell'Ambiente sta procedendo fattivamente e ha già ricevuto l'assenso dell'Avvocatura dello Stato, in tale situazione il rischio per la società può essere indicato in euro 1.400.000,00 – 1.500.000,00, oltre le spese legali.

L'Amministratore in via del tutto prudenziale, come è consono a questa società, ha preferito mantenere la posta del fondo rischi, ma riformandola ad euro 2.000.000,00, pertanto ad una somma molto superiore a quella indicata dal legale e ciò in ossequio al principio di prudenza dettato dall'OIC 19;

- la società nel corso dei primi mesi dell'anno 2014, ha sottoscritto una importante transazione che le consentirà di avere, il prossimo anno, un reddito imponibile rilevante. Come i Signori Soci ricorderanno, nei due esercizi precedenti l'organo amministrativo aveva, in via prudenziale, ritenuto di svalutare interamente le "imposte anticipate", precedentemente iscritte, in quanto non ricorreva i requisiti dettati dal principio contabile OIC 25:

- "... una ragionevole certezza di ottenere in futuro imponibili fiscali che potevano assorbire le perdite riportabili, entro il periodo nel quale sono deducibili secondo la normativa tributaria";
- "le perdite in oggetto derivano da circostanze ben identificate, ed è ragionevolmente certo che tali circostanze non si ripeteranno".

Alla data odierna e alla luce dei fatti che sono stati portati alla conoscenza dei Soci e dell'organo di controllo con l'assemblea dei soci del 27 febbraio 2014, si è ritenuto che i requisiti sopra indicati, ora sussistano concedendo, all'organo amministrativo, la possibilità di iscrivere le imposte anticipate precedentemente non rilevate, il tutto in coerenza con il dettato del principio contabile OIC 25: "Un'imposta anticipata derivante da perdite riportabili ai fini fiscali, non contabilizzata in passato in quanto non sussistevano i requisiti per il suo riconoscimento, è iscritta nell'esercizio in cui tali requisiti emergono".

Per tali motivi ed in aderenza al dettato del principio contabile, l'organo amministrativo ha ritenuto di iscrivere "imposte anticipate" per euro 1.375.000,00, valutando un imponibile fiscale, in via del tutto prudenziale, pari ad euro 5.000.000,00, ciò anche in ossequio al budget 2014, già presentato all'assemblea dei soci del 27 febbraio 2014 e che sarà portato all'attenzione dell'assemblea dei soci, convocata per il giorno 11 aprile 2014, per la sua approvazione.

In senso positivo si ricorda che il giorno 11 settembre 2013, la società ha rogato a ministero del Notaio Francesco Giopato una vendita di una porzione di area sita in Mestre – Via Orlanda per euro 300.000,00, il cui valore di iscrizione a rimanenze è al di sotto di euro 10.000,00.

In senso negativo, si ricorda che la società ha provveduto a svalutare alcuni terreni iscritti tra le rimanenze finali.

La svalutazione è stata effettuata ai sensi dell'art. 2426 del Codice Civile, in quanto l'esito della stima del terreno iscritto a rimanenze, come oltre si vedrà, ha portato ad un valore minore rispetto quello di iscrizione.

In sintesi: la valutazione delle rimanenze non è variata rispetto l'anno precedente se non per il terreno di Gazzera – Via Mattuglie, in quanto esso è risultato più basso del valore di costo così come valutato dalla perizia che il dott. Rocco Vianello ha effettuato in data 1 luglio 2013.

L'organo gestorio nel corso del primo semestre 2013 ha deciso di inserire il terreno in dazione di pagamento del corrispettivo del Bando PRUACS di Via Mattuglie Gazzera, e ciò in coerenza l'assemblea dei soci del 2 luglio 2013.

Tale evento ha limitato fortemente la vendibilità del terreno in quanto i possibili interlocutori sono di fatto cambiati. In prima istanza era possibile ogni tipologia di investitore; a seguito del bando i

possibili acquirenti sono divenuti solo le imprese costruttrici che svolgeranno le opere messe a bando. E' ovvio che tale operazione ha consentito alla società di avviare un piano di *social housing* conseguendo così la propria *mission*.

L'utilità intrinseca dell'operazione sta proprio nel fatto che la conclusione del bando consentirà la società di poter incassare il contributo pubblico erogato dalla Regione Veneto di euro 6.026.165,92.

L'organo amministrativo in seno alla valutazione svolta dal perito adito, ha utilizzato il valore espresso dallo stesso su tutto il lotto di via Mattuglie Gazzera, e quindi anche per porzione non messa a bando, facendo emergere una svalutazione.

La perizia, come sopra ampiamente indicato, si è resa necessaria per consentire all'assemblea dei soci di poter determinarsi sull'autorizzazione all'amministratore unico conseguente all'avvio della procedura di evidenza pubblica relativa alla progettazione esecutiva e realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici per 60 alloggi destinati al Social Housing dell'area del PRUASC di Via Mattuglie Gazzera.

Tale opera sarà pagata in parte con finanziamento bancario, in parte con un contributo regionale e per l'ultima mediante trasferimento alla ditta aggiudicatrice, in dazione in pagamento, di porzione del terreno di Via Mattuglie Gazzera pari a mq. 5.376 di SLP, corrispondente al volume urbanistico di mc. 16.128.

L'assemblea si è determinata in data 2 luglio 2013 sulla base della perizia del dottor Vianello sopra richiamata.

L'estimatore ha ritenuto che i terreni di Via Mattuglie Gazzera, dal 2 dicembre 2011, data della perizia di conferimento dei terreni, al 1 luglio 2013 abbiano subito una svalutazione, dovuta all'evoluzione del mercato immobiliare, pari al 10%. Tale stima ha valutato i terreni in euro 6.910.831,80, al posto del precedente valore di euro 7.678.702,00.

Oltre alla differenza negativa di euro 767.870,20, sono stati svalutati i valori corrispondenti alle rilevazioni a rimanenze finali delle spese sostenute, per i terreni in oggetto, dalla data di conferimento al 31 dicembre 2012 e cristallizzate nel valore complessivo delle rimanenze a tale data.

Dal punto di vista gestionale, la struttura del conto economico 2013 evidenzia ancora delle criticità nel 2013, in quanto non si è riusciti ad effettuare delle vendite di terreni tali da coprire la gestione ordinaria.

Nel 2014 questo non accadrà in quanto anche la gestione caratteristica si prevede in segno positivo. Nel prosieguo della relazione si evidenziano alcuni dati economici.

Fatti di rilievo avvenuti durante l'esercizio

Operazioni societarie

La Società nell'anno 2013 non ha effettuato operazioni di particolare rilievo, salvo quanto sopra evidenziato in riferimento all'assemblea tenutasi in data 19 settembre 2014.

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 2013 non hanno registrato alcuna novità, pertanto si attende l'udienza di appello del 23.6.2016.

Continuano a sussistere le motivazioni, in termini prudenziali, per l'iscrizione a fondo rischi dell'importo di euro 6.250.000,00 relativa alla porzione di sentenza non ancora pagata.

Si ricorda che a seguito di appello presentato da IVE, Venice Refitting Srl ha proposto appello incidentale richiedendo, a titolo di lucro cessato, la medesima somma stabilita dal CTU.

Per completezza di informazione e nelle more di valutare il prosieguo del giudizio di appello, si è iscritto ai conti d'ordine l'importo richiesto da controparte, ovvero euro 3.221.493,86, al netto di quanto già appostato a fondo rischi e di quanto già pagato, anche se la società ritiene tale richiesta del tutto infondata, visto il giudizio di primo grado e quanto emerso dall'ordinanza della Corte d'Appello.

Sulla causa sopra descritta la società, nel 2013, non vi è nulla da segnalare in aggiunta a quanto sopra indicato.

Inoltre segnaliamo, per completezza, che il fondo rischi ingloba una ulteriore partita, prudenzialmente appostata relativa a causa promossa con atto di citazione notificato in data 12.6.2006 dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti nei confronti de La Immobiliare Veneziana s.r.l., avanti il Tribunale Civile di Venezia - rubricata sub R.G. 5129/06.

Nell'udienza del 19.11.2010 IVE ha depositato atto di rinuncia alla domanda di manleva e contestualmente accettazione di rinuncia sottoscritto da VEGA scarl e Comune di Venezia. Il giudizio è stato dichiarato estinto relativamente alle domande intercorse tra le suddette parti.

Successivamente il G.I. ha disposto una C.T.U. volta all'accertamento dell'eziologia della situazione di inquinamento lamentata dal Ministero. All'udienza del 14.03.2011 è stato conferito l'incarico ai consulenti tecnici, i quali si sono riservati di comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali, chiedendo termine di 90 giorni dall'avvio delle operazioni per il deposito del loro elaborato. La causa è stata sospesa per richiesta delle parti.

L'obiettivo è di concludere con la sottoscrizione di un accordo transattivo tra i Ministeri attori ed IVE di cui si è riportato nella prima parte della presente relazione.

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.

I valori economici di bilancio si possono così sintetizzare:

(valori in euro)		31.12.2013		31.12.2012	
VALORE DELLA PRODUZIONE		655.660		889.930	
Affitti attivi	518.799		541.447		
Vendita immobili	300.000		0		
Prestazioni di servizi	20.400		111.571		
Sopravvenienze ordinarie	67.794		31.200		
Plusvalenze ordinarie	15.126		31.200		
Ricavi vari e per riaddebiti	100.656		103.581		
Variazioni delle rimanenze	(2.116.515)		102.131		
Utilizzo fondi	1.749.400				
COSTI DELLA PRODUZIONE		1.258.153		1.541.122	
Per materie prime sussidiarie di consumo e merci		2.086		1.929	
Acquisto cancelleria e carburanti	2.086		1.929		
Per Servizi		455.357		606.125	
Utenze	8.956		8.504		
Manutenzioni fabbricati, attrezzature e assistenza tecnica	19.472		35.812		
Rimborsi	721		2.057		
Consulenze amministrative e del lavoro	14.834		19.356		
Consulenze tecniche relative all'attività caratteristica	69.962		18.502		
Consulenze legali	42.402		74.082		

Consulenze notarili	2.133		0
Consulenze tecniche varie	3.580		7.166
Compensi al Consiglio di Amministrazione	41.676		47.840
Compensi al Collegio Sindacale	15.600		15.600
Addestramento e formazione	270		290
Pulizie esterne	5.819		4.581
Smaltimento rifiuti	463		1.219
Provvigioni a intermediari	5.280		
Spese pubblicità e bandi	1.857		
Spese per automezzi	665		2.376
Servizi amministrativi	5.280		7.534
Buoni pasto	4.666		4.761
Spese postali	216		422
Assicurazioni	10.481		11.090
Spese per trasferte	228		1.155
Spese Via Mattuglie imputate a rimanenze	0		102.131
Spese generali varie	2.048		360
Spese da riaddebitare	98.232		90.189
Spese condominiali	56.813		76.803
Oneri Consorzio Urban	0		18.740
Costo MISE Complessi	43.279		55.555
Spese varie	424		
Per godimento beni di terzi	318		78
Per il personale	284.938		293.834
Ammortamenti e svalutazioni	241.830		268.607
<i>l'importo è così composto:</i>			
Ammortamenti	222.815		231.006
Svalutazioni	19.015		37.601
Oneri diversi di gestione	273.623		370.549
<i>l'importo è così composto:</i>			
Tassa rifiuti	0		3.033
Imposte indirette (registro su sentenza e contratti)	29.388		122.099
IMU	236.608		237.962
Altre imposte (bollo - pro rata Iva ecc.)	7.627		7.455
DIFFERENZA		(602.493)	(651.192)
Proventi e oneri finanziari		(397.222)	(435.472)
<i>l'importo è così composto:</i>			
Interessi attivi su depositi bancari	1.277		10.935
Interessi passivi su depositi bancari	(24)		(101)
Interessi passivi diversi	(334)		(15.241)
Interessi passivi per aperture di credito passive	(223.633)		(249.907)
Interessi per mutui passivi ipotecari per investimenti	(147.980)		(159.435)
Oneri per fidejussioni	(7.781)		(7.772)
Spese bancarie	(18.747)		(13.951)
Rettifiche di valore di attività finanziarie		0	0
Proventi e oneri straordinari		(11.137)	355.361
<i>l'importo è così composto:</i>			
Plusvalenza su immobilizzazioni finanziarie			212.190
Sopravvenienze attive per escussione fidejussioni			151.533
Sopravvenienze attive varie	2.774		15.768
Sopravvenienze passive varie	(13.911)		(24.130)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		(1.010.852)	(731.303)
Imposte sul reddito		1.406.510	(1.184.878)
<i>l'importo è così composto:</i>			
Imposte correnti	(30.558)		(9.246)
Storno imposte differite su rateizzazione plusvalenze	62.068		62.068
Storno imposte anticipate su acc.to a fondo rischi	1.375.000		(1.237.700)
UTILE DELL'ESERCIZIO		395.658	(1.916.181)

Andamento economico generale

L'economia italiana è stata caratterizzata nell'anno 2013 da evidenti difficoltà sia a livello interno che esterno.

Tale momento difficile si è espresso in particolare modo nel settore in cui opera la società, unitamente alla stretta del credito da parte delle banche che non ha agevolato nuovi investimenti nel campo immobiliare.

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

Nell'analisi si legge quanto segue:

"Dai dati sulla statistica notarile emerge che nel secondo trimestre 2012 le compravendite di unità immobiliari sono 167.721. Il 93,3% delle convenzioni (156.552) riguarda immobili per abitazione, il 5,9% (9.816) unità immobiliari ad uso economico.

Rispetto al secondo trimestre 2011, le compravendite di immobili ad uso residenziale diminuiscono del 23,6 e quelle di immobili ad uso economico del 24,8%.

Nel secondo trimestre del 2012 si registrano le variazioni tendenziali più sfavorevoli dal 2008. Nonostante il temporaneo recupero delle convenzioni di compravendite registrato nel terzo trimestre del 2011, in particolare per gli immobili ad uso economico, il trend è sempre caratterizzato dal segno negativo.

Per entrambe le tipologie di utilizzo si registra una diminuzione delle variazioni tendenziali in tutte le ripartizioni territoriali, in particolare nelle Isole (-30,3% per le compravendite ad uso residenziale e -38,4% per quelle ad uso economico).

Per le compravendite ad uso residenziale il calo tendenziale registrato nei grandi centri (-21,8%) è più contenuto di quella osservato nei centri minori (-25,1%).

Anche per le compravendite ad uso economico il calo tendenziale è più marcato negli archivi aventi sede nelle altre città (-27,0%) rispetto a quello che si osserva negli archivi con sede nei grandi centri (-21,0%).

Nel secondo trimestre 2012, sono 69.830 i mutui, i finanziamenti e le altre obbligazioni verso banche e soggetti diversi dalla banche, garantiti da concessione di ipoteca immobiliare.

Rispetto ai 118.834 del II trimestre 2011, i mutui, finanziamenti e le altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare sperimentano una flessione tendenziale del 41,2%.

A livello ripartizionale sono le Isole (-58,3%) a registrare il calo tendenziale maggiore per i mutui, i finanziamenti e le altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare, mentre nel Centro (-36,0%) il calo tendenziale è inferiore alla media nazionale (-41,2%).

Mutui, finanziamenti ed obbligazioni garantite, registrano una diminuzione più contenuta negli Archivi Notarili Distrettuali con sede nelle Città Metropolitane (-39,1%) e maggiore negli Archivi con sede nei Centri Minori (-42,7%)."

Ciò nonostante il 2013 ha visto la vendita di un'area per la quale la società si è trattenuta la capacità edificatoria, potendola così trasferire in altra area di proprietà.

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

La Immobiliare Veneziana non opera in un "mercato ordinario" bensì, per la sua particolarità potrebbe considerarsi "mercato ristretto", rappresentato sostanzialmente dalla realizzazione di progetti di urbanizzazione di grandi aree, i quali, una volta realizzati in aderenza ai desideri dell'amministrazione competente (Comune di Venezia), vengono messi a gara per l'individuazione del soggetto attuatore che eseguirà le opere di costruzione e la successiva vendita.

La domanda del mercato della nostra società è quindi formata soprattutto da grandi operatori e/o fondi di investimento, questo anche in considerazione della particolarità delle aree in vendita e della specificità degli insediamenti immobiliari che dovrebbero essere costruiti.

In ordine del particolare momento del mercato si rimanda a quanto sopra indicato.

Comportamento della concorrenza

La società, per la particolare atipicità dei complessi immobiliari che gestisce, si può posizionare in un mercato con "concorrenza particolare".

Riguardo l'attività di vendita di terreni, la grande offerta attuale, limita moltissimo l'attività della società che, pur avendo un importante patrimonio immobiliare non è riuscita a sviluppare i progetti di *social housing*, anche per la totale mancanza di interlocutori capaci di portare a termine, in alcuni casi, e di avviare iniziative immobiliari.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

La società vigila periodicamente sull'andamento dell'attività.

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

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
valore della produzione	655.659	889.930	9.319.230
marginale operativo lordo	(2.311.433)	(555.370)	(628.399)
Risultato prima delle imposte	(1.010.852)	(731.303)	2.028.617

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

Principali dati economici

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

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Ricavi netti	840.419	652.615	187.804
Costi esterni	2.866.914	914.151	1.952.763
Valore Aggiunto	(2.026.495)	(261.536)	(1.764.959)
Costo del lavoro	284.938	293.834	(8.896)
Margine Operativo Lordo	(2.311.433)	(555.370)	(1.756.063)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	222.815	231.006	(8.191)
Risultato Operativo	(2.534.248)	(786.376)	(1.747.872)
Proventi diversi	1.931.755	135.184	1.796.571
Proventi e oneri finanziari	(397.222)	(435.472)	38.250
Risultato Ordinario	(999.715)	(1.086.664)	86.949
Componenti straordinarie nette	(11.137)	355.361	(366.498)
Risultato prima delle imposte	(1.010.852)	(731.303)	(279.549)
Imposte sul reddito	(1.406.510)	1.184.878	(2.591.388)
Risultato netto	395.658	(1.916.181)	2.311.839

- (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+B.10b+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):

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	1.222	1.835	(613)
Immobilizzazioni materiali nette	16.512.317	16.852.555	(340.238)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	10.816	91.190	(80.374)
Capitale immobilizzato	16.524.355	16.945.580	(421.225)
Rimanenze di magazzino	10.530.093	12.646.608	(2.116.515)
Crediti verso Clienti	237.002	132.635	104.367
Altri crediti	1.714.526	629.289	1.085.237
Ratei e risconti attivi	23.195	28.300	(5.105)
Attività d'esercizio a breve termine	12.504.816	13.436.832	(932.016)
Debiti verso fornitori	179.630	472.833	(293.203)
Acconti	956.116	954.073	2.043
Debiti tributari e previdenziali	27.468	17.196	10.272
Altri debiti	10.028	48.363	(38.335)
Ratei e risconti passivi	74.728	46.941	27.787
Passività d'esercizio a breve termine	1.247.970	1.539.406	(291.436)
Capitale d'esercizio netto	11.256.846	11.897.426	(640.580)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	105.475	89.382	16.093
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)	10.572	11.800	(1.228)
Altre passività a medio e lungo termine	8.815.021	10.628.739	(1.813.718)
Passività a medio lungo termine	8.931.068	10.729.921	(1.798.853)
Capitale investito	18.850.133	18.113.085	737.048
Patrimonio netto	(7.897.250)	(7.501.591)	(395.659)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(6.234.426)	(6.681.963)	447.537
Posizione finanziaria netta a breve termine	(4.718.457)	(3.929.531)	(788.926)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(18.850.133)	(18.113.085)	(737.048)

Si evidenzia che i dati sopra rappresentati relativi al 2012, risentono dell'apporto del bilancio della società incorporata "Patrimonio Ive Srl".

Come ricordiamo IVE svolge attività di "immobiliare mista", in quanto effettua attività:

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

Lo schema di bilancio che proponiamo, ai sensi del principio contabile OIC 16, ha distinto i terreni, ritenuti strategici, da mantenere nella voce delle immobilizzazioni materiali, da quelli da valorizzare e/o da vendere, che vanno appostati a rimanenze finali.

Da quanto esposto nella tabella si evince poi che il capitale d'esercizio netto è positivo, in quanto nell'attivo circolante, sono state posizionate le aree destinate alla vendita, ovvero al perseguimento dell'attività propria della società.

Si può anche notare che la società, pur in presenza di un buon rapporto sul circolante, fino a che non saranno concretizzate le vendite prospettate, potrebbe essere soggetta ad una tensione finanziaria.

IVE, infatti, per far fronte a tale situazione ha individuato, attraverso proprie delibere di consiglio di amministrazione, una serie di terreni da porre immediatamente in vendita, in questo ultimo periodo

si sono registrate delle manifestazioni d'interesse, anche se non arrivate alla formazione di contratti di vendita.

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia (i) alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che (ii) alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2013, era la seguente (in Euro):

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Depositi bancari	52.060	541.254	(489.194)
Denaro e altri valori in cassa	205	347	(142)
Azioni proprie			
Disponibilità liquide ed azioni proprie	52.265	541.601	(489.336)
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	4.452.544	4.168.421	284.123
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti	318.178	302.711	15.467
Crediti finanziari			
Debiti finanziari a breve termine	4.770.722	4.471.132	299.590
Posizione finanziaria netta a breve termine	(4.718.457)	(3.929.531)	(788.926)
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti	6.234.426	6.681.963	(447.537)
Crediti finanziari			
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(6.234.426)	(6.681.963)	447.537
Posizione finanziaria netta	(10.952.883)	(10.611.494)	(341.389)

Si evidenzia che i dati sopra rappresentati relativi al 2012, risentono dell'apporto del bilancio della società incorporata "Patrimonio Ive Srl".

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

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

Nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti i seguenti rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle:

- con il socio controllante, Comune di Venezia, è in corso il contratto di locazione del Teatro Toniolo per il quale la società riceve il canone di locazione e il ristorno di tutti i lavori di manutenzione "ordinaria" che vengono richiesti dal Comune per mantenere efficiente il

- teatro;
- con il consorzio Urban, catalogato tra le società controllante, in quanto si detengono diritti tali da controllare l'assemblea ordinaria, si intrattiene esclusivamente il radddebito del costo del consorzio, ciò ai sensi dello statuto.

In conclusione si può affermare che i rapporti sopra indicati, che non comprendono operazioni atipiche e/o inusuali, sono regolati da normali condizioni di mercato.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile la società non possiede alcun strumento finanziario.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

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

- Pertini;
- Mattuglie.

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

Non si segnalano altre operazioni o fatti che possano influire sul risultato dell'anno 2013, anche in ordine a principi dettati dagli artt. 2423 e 2423 *bis* del codice civile.

Evoluzione prevedibile della gestione

La corrente gestione è concentrata, come sopra evidenziato, nella definizione dei piani di *social housing* già avviati oltre alla gestione dei beni aziendali, Teatro Toniolo e dei beni "appartamenti" ricevuti con la fusione per incorporazione della Patrimonio Ive Srl.

Inoltre si continua l'azione di vendita dei terreni da dismettere, che appare dare qualche risultato.

Documento programmatico sulla sicurezza – analisi rischi ambientale – infortuni

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

In particolare segnalano che il Documento Programmatico sulla Sicurezza, depositato presso la sede sociale e liberamente consultabile.

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

Destinazione del risultato d'esercizio

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2013	Euro	395.658
a perdite portate a nuovo	Euro	395.658

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.

Nel frattempo, ha continuato il percorso di diminuzione dei costi con un impegno condiviso da tutti i livelli aziendali.

In particolare evidenziamo che la società svolge la sua attività non solo senza gravare in termini economici sulla compagine sociale, ma massificando la propria utilità per la medesima..

Mentre le assicuriamo sulla regolare tenuta della contabilità e sulla coincidenza dei saldi di bilancio con le risultanze delle scritture contabili, La invitiamo ad approvare il bilancio qui presentato, così come predisposto dall'organo gestorio.

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

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

FIRMATO

Bilancio al 31/12/2013

Stato patrimoniale attivo 31/12/2013 31/12/2012

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

(di cui già richiamati)

B) Immobilizzazioni

I. Immateriali

3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	1.169	1.503
7) Altre	53	332
	1.222	1.835

II. Materiali

1) Terreni e fabbricati	16.507.649	16.838.462
2) Impianti e macchinario		7.127
4) Altri beni	4.668	6.966
	16.512.317	16.852.555

III. Finanziarie

1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	8.948	8.948
	8.948	8.948
	8.948	8.948

Totale immobilizzazioni **16.522.487** **16.863.338**

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

4) Prodotti finiti e merci	10.530.093	12.646.608
	10.530.093	12.646.608

II. Crediti

1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	237.002	132.635
	237.002	132.635
2) Verso imprese controllate		
- entro 12 mesi	40.869	68.900
	40.869	68.900
4) Verso controllanti		
- oltre 12 mesi		80.338
		80.338
4-bis) Per crediti tributari		
- entro 12 mesi	294.039	555.769
- oltre 12 mesi	1.868	1.868
	295.907	557.637

		295.907	557.637
4-ter)	Per imposte anticipate - entro 12 mesi	1.375.000	
		1.375.000	
5)	Verso altri		
	- entro 12 mesi	4.618	4.620
	- oltre 12 mesi		36
		4.618	4.656
		1.953.396	844.166
IV.	Disponibilità liquide		
1)	Depositi bancari e postali	52.060	541.254
2)	Assegni		180
3)	Denaro e valori in cassa	205	167
		52.265	541.601
Totale attivo circolante		12.535.754	14.032.375

D) Ratei e risconti

- disaggio su prestiti			
- vari	23.195		28.300
		23.195	28.300

Totale attivo **29.081.436** **30.924.013**

Stato patrimoniale passivo **31/12/2013** **31/12/2012**

A) Patrimonio netto

<i>I. Capitale</i>		9.400.396	9.400.396
<i>VII. Altre riserve</i>			
	Riserva avanzo di fusione	17.378	17.378
	Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	(2)
		17.377	17.376
<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>		(1.916.181)	
<i>IX. Utile d'esercizio</i>		395.658	
<i>IX. Perdita d'esercizio</i>		0	(1.916.181)

Totale patrimonio netto **7.897.250** **7.501.591**

B) Fondi per rischi e oneri

2)	Fondi per imposte, anche differite	62.068	124.136
3)	Altri	8.250.000	9.999.400

Totale fondi per rischi e oneri **8.312.068** **10.123.536**

C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato **105.475** **89.382**

D) Debiti			
4)	Debiti verso banche		
	- entro 12 mesi	4.770.722	4.471.132
	- oltre 12 mesi	6.234.426	6.681.963
			<u>11.153.095</u>
		11.005.148	
6)	Acconti		
	- entro 12 mesi	956.116	954.073
			<u>954.073</u>
		956.116	
7)	Debiti verso fornitori		
	- entro 12 mesi	179.630	472.833
			<u>472.833</u>
		179.630	
9)	Debiti verso imprese controllate		
	- entro 12 mesi		18.740
			<u>18.740</u>
12)	Debiti tributari		
	- entro 12 mesi	26.109	15.837
	- oltre 12 mesi		1
			<u>15.838</u>
		26.109	
13)	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
	- entro 12 mesi	1.359	1.359
	- oltre 12 mesi	10.572	11.799
			<u>13.158</u>
		11.931	
14)	Altri debiti		
	- entro 12 mesi	10.028	29.623
	- oltre 12 mesi	502.953	505.203
			<u>534.826</u>
		512.981	
Totale debiti		12.691.915	13.162.563

E) Ratei e risconti			
	- aggio sui prestiti		
	- vari	74.728	46.941
			<u>46.941</u>
		74.728	
Totale passivo		29.081.436	30.924.013

Conti d'ordine		31/12/2013	31/12/2012
1)	Rischi assunti dall'impresa		
	Fideiussioni		
	ad altre imprese	3.062.228	3.062.228
			<u>3.062.228</u>
		3.062.228	
	Altri rischi		
	altri	3.221.494	3.221.494
			<u>3.221.494</u>
		3.221.494	
Totale conti d'ordine		6.283.722	6.283.722

Conto economico		31/12/2013	31/12/2012
A) Valore della produzione			
1)	<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>	840.419	652.615
2)	<i>Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti</i>	(2.116.515)	102.131
3)	<i>Variazioni dei lavori in corso su ordinazione</i>		
4)	<i>Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</i>		
5)	<i>Altri ricavi e proventi:</i>		
	- vari	1.931.755	135.184
	- contributi in conto esercizio		
	- contributi in conto capitale (quote esercizio)		
		<u>1.931.755</u>	<u>135.184</u>
Totale valore della produzione		655.659	889.930
B) Costi della produzione			
6)	<i>Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</i>	2.086	1.929
7)	<i>Per servizi</i>	455.357	606.125
8)	<i>Per godimento di beni di terzi</i>	318	78
9)	<i>Per il personale</i>		
a)	Salari e stipendi	194.138	201.336
b)	Oneri sociali	74.350	76.363
c)	Trattamento di fine rapporto	16.093	16.045
d)	Trattamento di quiescenza e simili		
e)	Altri costi	357	90
		<u>284.938</u>	<u>293.834</u>
10)	<i>Ammortamenti e svalutazioni</i>		
a)	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	613	446
b)	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	222.202	230.560
c)	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d)	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	19.015	37.601
		<u>241.830</u>	<u>268.607</u>
11)	<i>Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</i>		
12)	<i>Accantonamento per rischi</i>		
13)	<i>Altri accantonamenti</i>		
14)	<i>Oneri diversi di gestione</i>	273.623	370.549
Totale costi della produzione		1.258.152	1.541.122

Differenza tra valore e costi di produzione (A-B) (602.493) (651.192)

C) Proventi e oneri finanziari

15) Proventi da partecipazioni:

- da imprese controllate
- da imprese collegate
- altri

16) Altri proventi finanziari:

- a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni
 - da imprese controllate
 - da imprese collegate
 - da controllanti
 - altri
- b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni
- c) da titoli iscritti nell'attivo circolante
- d) proventi diversi dai precedenti:
 - da imprese controllate
 - da imprese collegate
 - da controllanti
 - altri

	1.277		10.935
		1.277	10.935
		1.277	10.935

17) Interessi e altri oneri finanziari:

- da imprese controllate
- da imprese collegate
- da controllanti
- altri

	398.499		446.407
		398.499	446.407

17-bis) Utili e Perdite su cambi

Totale proventi e oneri finanziari (397.222) (435.472)

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

18) Rivalutazioni:

- a) di partecipazioni
- b) di immobilizzazioni finanziarie
- c) di titoli iscritti nell'attivo circolante

19) Svalutazioni:

- a) di partecipazioni
- b) di immobilizzazioni finanziarie
- c) di titoli iscritti nell'attivo circolante

Totale rettifiche di valore di attività finanziarie

E) Proventi e oneri straordinari

20) Proventi:

- plusvalenze da alienazioni		212.190
- varie	2.773	167.299
- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	2
		<u>2.774</u>
		<u>379.491</u>
21) Oneri:		
- minusvalenze da alienazioni		
- imposte esercizi precedenti		
- varie	13.911	24.130
- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		
		<u>13.911</u>
		<u>24.130</u>
Totale delle partite straordinarie		(11.137)
		355.361
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)		(1.010.852)
		(731.303)
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
a) Imposte correnti	30.558	9.246
b) Imposte differite	(62.068)	(62.068)
c) Imposte anticipate	(1.375.000)	1.237.700
d) proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale		
		<u>(1.406.510)</u>
		<u>1.184.878</u>
23) Utile (Perdita) dell'esercizio		395.658
		(1.916.181)

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2013

Premessa

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, porta **un utile d'esercizio pari ad euro 395.658.**

Attività svolte

La Società, svolge l'attività di acquisto, permuta, gestione, locazione e manutenzione ordinaria e straordinaria di fondi turistici e urbani o di costruzioni di qualsiasi natura.

La Società si dedica ad obiettivi legati prevalentemente allo sviluppo del territorio veneziano, e sta sempre più concentrando le proprie risorse nel settore residenziale, in particolare nell'attività di *social housing*, con lo scopo di immettere nel mercato alloggi a canone calmierato ed a commercializzare alloggi a valori competitivi rispetto al mercato.

I principali interventi di *social housing* sono previsti nelle aree di Mestre di Asseggiano, Vallenari, Ca' d'Oro e Pertini.

In sintesi la Società svolge attività di "immobiliare mista", in quanto svolge l'attività:

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

Eventuale appartenenza a un Gruppo

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

Criteri di formazione

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto e "arrotondamenti da Euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

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

Criteri di valutazione

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

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

Deroghe

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

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

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

Immobilizzazioni

Immateriali

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

Le migliorie su beni di terzi sono ammortizzate con aliquote dipendenti dalla durata del contratto. Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Materiali

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

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

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione,

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

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

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore e anche il rischio paese.

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

Rimanenze magazzino

Materie prime, ausiliarie e prodotti finiti e merci sono iscritti al minore tra il costo di acquisto o di fabbricazione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, applicando il costo specifico.

Tale voce include, in ossequio all'OIC 16 "Immobilizzazioni Materiali", gli immobili destinati alla vendita o alla trasformazione per l'ottenimento di beni destinati alla vendita, in quanto la società svolge anche attività di "immobiliare di costruzione e compravendita". Per gli immobili merce il criterio di valutazione adottato è la valutazione al "costo" di acquisto di produzione; tuttavia, se conduce ad una valutazione minore, rileva la valutazione "al presumibile valore di realizzo" sul mercato.

Debiti

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

In apposita sezione della nota integrativa sono fornite le informazioni previste dall'OIC 6 relative alle operazioni di ristrutturazione e rinegoziazione del debito.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Partecipazioni

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

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

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non sono state svalutate perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;

L'Ires differita e anticipata è calcolata sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo criteri civilistici e i corrispondenti valori fiscali esclusivamente con riferimento alla società.

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

Riconoscimento ricavi

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

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritte per le quote di competenza dell'esercizio.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

I rischi relativi a garanzie concesse, personali o reali, per debiti altrui sono stati indicati nei conti d'ordine per un importo pari all'ammontare della garanzia prestata; l'importo del debito altrui garantito alla data di riferimento del bilancio, se inferiore alla garanzia prestata, è indicato nella presente nota integrativa.

Gli impegni sono stati indicati nei conti d'ordine al valore nominale, desunto dalla relativa documentazione.

La valutazione dei beni di terzi presso l'impresa è stata effettuata:

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

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono descritti nelle note esplicative e accantonati secondo criteri di congruità nei fondi rischi.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile sono descritti nella nota integrativa, senza procedere allo stanziamento di fondi rischi secondo i principi contabili di riferimento, ciò ai sensi del principio OIC 19.
Non si è tenuto conto dei rischi di natura remota.

Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Dirigenti	1	1	
Impiegati	4	4	
	5	5	

Si evidenzia che due degli impiegati della società sono assunte a *part time*.

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
1.222	1.835	(613)

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore 31/12/2012	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2013
Diritti brevetti industriali	1.503			334	1.169
Altre	332			279	53
	1.835			613	1.222

Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni

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

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

Descrizione costi	Costo storico	Fondo amm.to	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore netto
Diritti brevetti industriali	1.503				1.503
Altre	332				332
	1.835				1.835

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
16.512.317	16.852.555	(340.238)

Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo	
Costo storico	18.690.446	
Ammortamenti esercizi precedenti	(1.851.984)	
Saldo al 31/12/2012	16.838.462	di cui terreni 6.076.168
Vendite dell'esercizio	(119.116)	
Ammortamenti dell'esercizio	(211.697)	
Saldo al 31/12/2013	16.507.649	di cui terreni 6.082.926

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, è stato provveduto nell'esercizio 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 una attenta valutazione del valore ad esse attribuito che ha consentito alla ripartizione del costo unitario delle aree di sedime.

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

Impianti e macchinario

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

Descrizione	Importo
Costo storico	688.838
Ammortamenti esercizi precedenti	(681.711)
Saldo al 31/12/2012	7.127
Ammortamenti dell'esercizio	(7.127)

Attrezzature industriali e commerciali

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

Descrizione	Importo
Costo storico	279.700
Ammortamenti esercizi precedenti	(279.700)

Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	148.182
Ammortamenti esercizi precedenti	(141.216)
Saldo al 31/12/2012	6.966
Acquisizione dell'esercizio	1.079
Ammortamenti dell'esercizio	(3.377)
Saldo al 31/12/2013	4.668

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
8.948	8.948	

Partecipazioni

Descrizione	31/12/2012	Incremento	Decremento	31/12/2013
Imprese controllate	8.948			8.948
	8.948			8.948

La partecipazione sopra indicata si riferisce al Consorzio Urban, in fase di chiusura.

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

Imprese controllate

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

Nel bilancio non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie per valore superiori al loro fair value.

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
10.530.093	12.646.608	(2.116.515)

L'organo gestorio alla fine del primo semestre 2013 ha deciso di inserire il terreno in dazione di pagamento del corrispettivo del Bando PRUACS di Via Mattuglie Gazzera, ed in coerenza l'assemblea dei soci del 2 luglio 2013. Tale evento ha limitato fortemente la vendibilità del terreno in quanto i possibili interlocutori sono di fatto cambiati. In prima istanza era possibile ogni tipologia di investitore; a seguito del bando i possibili acquirenti sono divenuti solo le imprese costruttrici che svolgeranno le opere messe a bando. E' ovvio che tale operazione ha consentito alla società di avviare un piano di *social housing* conseguendo così la propria *mission*.

Sul punto si rinvia a quanto indicato nella relazione della gestione.

L'organo amministrativo in seno alla valutazione svolta e sopra indicata, ha utilizzato il valore espresso dal perito adito su tutto il lotto di via Mattuglie Gazzera, e quindi anche per porzione non messa a bando, in seno al principio della prudenza dettato dall'art. 2426 del codice civile.

L'estimatore ha ritenuto che i terreni di Via Mattuglie Gazzera, dal 2 dicembre 2011, data della perizia di conferimento dei terreni, al 1 luglio 2013 abbiano subito una svalutazione, dovuta all'evoluzione del mercato immobiliare, pari al 10%. Tale stima ha valutato i terreni in euro 6.910.831,80, al posto del precedente valore di euro 7.678.702,00.

I criteri di valutazione adottati non sono variati rispetto all'esercizio precedente, ma è stato preso a riferimento il valore del mercato in quanto minore rispetto al valore di iscrizione.

Oltre alla differenza negativa di euro 767.870,20, sono stati svalutati i valori corrispondenti alle rilevazioni a rimanenze finali delle spese sostenute, per i terreni in oggetto, dalla data di conferimento al 31 dicembre 2012 e cristallizzate nel valore complessivo delle rimanenze a tale data.

In dettaglio si è provveduto a stornare i seguenti valori:

- svalutazione del terreno	euro	767.870,20
- accantonamento a rimanenze:		
o oneri tributari afferenti al conferimento	euro	673.016,28
o costi di progettazione 2010	euro	116.322,30
o costi di progettazione 2011	euro	106.428,56
o costi di progettazione 2011	euro	41.519,12
o costi di progettazione 2012	euro	102.131,34
o costi vari di bonifiche operate sul terreno	euro	44.316,64
o costi vari di bonifiche operate sul terreno	euro	2.733,94

o spese notarili	euro	3.462,64
- TOTALE	euro	1.854.742,30

Si evidenzia che la variazione delle rimanenze include oltre al minor valore evidenziato anche:

- il terreno che è stato ceduto gratuitamente ad ATER per la costruzione di alloggi per edilizia residenziale, iscritto per il valore di euro 249.400;
- il terreno in Via Orlanda 2 iscritto in bilancio per 12.373 e ceduto per euro 300.000

Tale voce racchiude gli "immobili" alla vendita o alla trasformazione per l'ottenimento di beni destinati alla vendita, in quanto la società svolge anche attività di "immobiliare di costruzione e compravendita".

II. Crediti

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
1.953.396	844.166	1.109.230

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	237.002			237.002
Verso imprese controllate	40.869			40.869
Per crediti tributari	294.039	1.868		295.907
Per imposte anticipate	1.375.000			1.375.000
Verso altri	4.618			4.618
	1.951.528	1.868		1.953.396

La voce crediti verso clienti include crediti di natura commerciale.

La voce crediti tributari è formata principalmente dal credito IVA pari a euro 286.304.

La società nel corso dei primi mesi dell'anno 2014, ha sottoscritto una importante transazione che le consentirà di avere, il prossimo anno, un reddito imponibile rilevante.

Come i signori soci ricorderanno, nei due esercizi precedenti l'organo amministrativo aveva, in via prudenziale, ritenuto di svalutare interamente le "imposte anticipate", precedentemente iscritte, in quanto non ricorreva i requisiti dettati dal principio contabile OIC 25:

- "... una ragionevole certezza di ottenere in futuro imponibili fiscali che potevano assorbire le perdite riportabili, entro il periodo nel quale sono deducibili secondo la normativa tributaria";
- "le perdite in oggetto derivano da circostanze ben identificate, ed è ragionevolmente certo che tali circostanze non si ripeteranno".

Alla data odierna e alla luce dei fatti che sono stati portati alla conoscenza dei soci e dell'organo di controllo con l'assemblea dei soci del 27 febbraio 2014, si è ritenuto che i requisiti sopra indicati, ora sussistano concedendo, all'organo amministrativo, la possibilità di iscrivere le imposte anticipate precedentemente non rilevate, il tutto in coerenza con il dettato del principio contabile OIC 25: "Un'imposta anticipata derivante da perdite riportabili ai fini fiscali, non contabilizzata in passato in quanto non sussistevano i requisiti per il suo riconoscimento, è iscritta nell'esercizio in cui tali requisiti emergono".

Per tali motivi ed in aderenza al dettato del principio contabile, l'organo amministrativo ha ritenuto di iscrivere "imposte anticipate" per euro 1.375.000,00, valutando un imponibile fiscale, in via del tutto prudenziale, pari ad euro 5.000.000,00, ciò anche in ossequio al budget 2014, già presentato all'assemblea dei soci del 27 febbraio 2014 e che sarà portato all'attenzione dell'assemblea dei soci, convocata per il giorno 11 aprile 2014, per la sua approvazione.

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	Totale
Saldo al 31/12/2012	167.447	167.447
Utilizzo nell'esercizio	32.882	32.882
Accantonamento esercizio	19.015	19.015
Saldo al 31/12/2013	153.580	153.580

La ripartizione dei crediti al 31/12/2013 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Crediti per Area Geografica	V / clienti	V / Controllate	V / collegate	V / controllanti	V / altri	Totale
Italia	237.002	40.869			4.618	282.489
Totale	237.002	40.869			4.618	282.489

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
52.265	541.601	(489.336)

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012
Depositi bancari e postali	52.060	541.254
Assegni		180
Denaro e altri valori in cassa	205	167
	52.265	541.601

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

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
23.195	28.300	(5.105)

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. Non sussistono, al 31/12/2013, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Passività

A) Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
7.897.250	7.501.591	395.659

Descrizione	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/12/2013
Capitale	9.400.396			9.400.396
Riserva avanzo di fusione	17.378			17.378
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(2)		(1)	(1)
Utili (perdite) portati a nuovo		(1.916.181)		(1.916.181)
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.916.181)	395.658	(1.916.181)	395.658
	7.501.591	(1.520.523)	(1.916.182)	7.897.250

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva legale	Risultato d'esercizio
All'inizio dell'esercizio precedente	7.695.850	121.565	
Destinazione del risultato dell'esercizio			(1.916.181)
Risultato dell'esercizio precedente			
Alla chiusura dell'esercizio precedente	9.400.396		
Risultato dell'esercizio corrente			395.658
Alla chiusura dell'esercizio corrente	9.400.396		

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile
Capitale	9.400.396	B	
Altre riserve	17.377	A, B, C	
Utili (perdite) portati a nuovo	(1.916.181)	A, B, C	

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

B) Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
8.312.068	10.123.536	(1.811.468)

Descrizione	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/12/2013
Per imposte, anche differite	124.136		62.068	62.068
Altri	9.999.400		1.749.400	8.250.000
	10.123.536		1.811.468	8.312.068

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

- plusvalenza realizzata nell'anno 2010 per l'importo ancora da rateizzare 225.703 che produce imposte differite per euro 62.068. Manca il solo esercizio 2014.

Per quanto attiene all'importo "Altri Fondi" esso al 31/12/2012 così ripartito:

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

Questo ultimo fondo era relativo all'area di Via Mattuglie ricevuta con atto del Notaio Gasparotti del 12 dicembre 2011, per la parte che è stata ceduta gratuitamente ad ATER sulla base delle convenzioni firmate tra la società e l'ente regionale.

La variazione del fondo è data per euro:

- 1.500.000 per lo storno del fondo relativo agli interventi di Porto Marghera di cui si è data ampia spiegazione nella Relazione sulla gestione;
- 249.400 per lo storno delle passività potenziale essendo intervenuto nel corso dell'esercizio la cessione a titolo gratuito.

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

	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013
Fondo per Rischi e Oneri					
- F.do Rischi	11.606.578	19.162.000	9.750.000	9.750.000	9.750.000

Totale Fondi per Rischi e Oneri	11.606.578	19.162.000	9.750.000	9.750.000	9.750.000
composizione F.do Rischi:					
Causa per interventi di bonifica zona Porto Marghera (accordo stragiudiziale con Avvocatura dello Stato) - accantonamento 2007	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000	2.000.000
Spese per emungimenti di bonifica zona Porto Marghera (accordo stragiudiziale con Avvocatura dello Stato) euro 362.000 per 5 anni dal 2007 - 2011 - accantonamento 2007	362.000	362.000			
Causa per Venice Refitting risoluzione / annullamento contratto locazione Area Complessi - accantonamento 2008	1.000.000	1.000.000			
Causa per Venice Refitting risoluzione / annullamento contratto locazione Area Complessi - accantonamento 2009	6.744.578	6.744.578			
Causa per Venice Refitting risoluzione / annullamento contratto locazione Area Complessi - accantonamento 2010 fino ad euro 15.300.000				7.555.422	
Causa per Venice Refitting risoluzione / annullamento contratto locazione Area Complessi - residuo accantonamento dopo sentenza 3114/2010 1° grado			6.250.000	6.250.000	6.250.000
Totali	11.606.578	19.162.000	9.750.000	9.750.000	8.250.000
Fondo per Rischi per Contratti ad esecuzione differita					
- F.do Rischi	0	0	249.400	249.400	249.400
Totale Fondi per Rischi e Oneri	0	0	249.400	249.400	249.400
composizione F.do Rischi:					
Importo per Cessione Gratuita porzione terreno Ater - Via Mattuglie (Atto Notarile del 12.12.2011 Gasparotti)	0	0	249.400	249.400	0
Totali	0	0	249.400	249.400	0
Totale Fondi Rischi	11.606.578	19.162.000	9.999.400	9.999.400	8.250.000

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

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
105.475	89.382	16.093

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/12/2013
TFR, movimenti del periodo	89.382	16.093		105.475

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2013 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

D) Debiti

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

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
12.691.915	13.162.563	(470.648)

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso banche	4.770.722	6.234.426		11.005.148
Acconti	956.116			956.116
Debiti verso fornitori	179.630			179.630
Debiti tributari	26.109			26.109
Debiti verso istituti di previdenza	1.359	10.572		11.931
Altri debiti	10.028	502.953		512.981
	5.943.964	6.747.951		12.691.915

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2013, pari è comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

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

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

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2013 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Debiti per Area Geografica	V / fornitori	V / Controllate	V / Collegate	V / Controllanti	V / Altri	Totale
Italia	179.630				512.981	692.611
Totale	179.630				512.981	692.611

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
74.728	46.941	27.787

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

Non sussistono, al 31/12/2013, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Conti d'ordine

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

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Rischi assunti dall'impresa	6.283.722	6.283.722	
	6.283.722	6.283.722	

La voce comprende fidejussioni rilasciate per euro 3.062.228 e così distinte:

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

La voce "altri rischi" di euro 3.221.493,86 è riferita al proposto appello incidentale di Venice Refitting Srl, sull'appello principale presentato da IVE. La controparte, a titolo di lucro cessato, richiede la medesima somma stabilita dal CTU, ovvero euro 13.500.000.

Solo per completezza di informazione e nelle more di valutare il prosieguo del giudizio di appello, si è iscritto ai conti d'ordine l'importo richiesto da controparte, ovvero euro 3.221.493,86, al netto di quanto già appostato a fondo rischi e di quanto già pagato, anche se la società ritiene tale richiesta del tutto infondata, visto il giudizio di primo grado e quanto emerso dall'ordinanza della Corte d'Appello, indicata nella relazione sulla gestione.

Conto economico

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
655.659	889.930	(234.271)

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	840.419	652.615	187.804
Variazioni rimanenze prodotti	(2.116.515)	102.131	(2.218.646)
Altri ricavi e proventi	1.931.755	135.184	1.796.571
	655.659	889.930	(234.271)

Per il dettaglio della voce "Variazione rimanenze prodotte" e "Altri ricavi e proventi" si rimanda all'ampia descrizione presente nella Relazione sulla gestione ed al paragrafo Rimanenze e Fondo Rischi del presente documento

Ricavi per categoria di attività

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

La ripartizione dei ricavi per categoria di attività non è significativa.

Ricavi per area geografica

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

La ripartizione dei ricavi per aree geografiche non è significativa.

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
1.258.152	1.541.122	(282.970)

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	2.086	1.929	157
Servizi	455.357	606.125	(150.768)
Godimento di beni di terzi	318	78	240
Salari e stipendi	194.138	201.336	(7.198)
Oneri sociali	74.350	76.363	(2.013)
Trattamento di fine rapporto	16.093	16.045	48
Altri costi del personale	357	90	267
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	613	446	167
Ammortamento immobilizzazioni materiali	222.202	230.560	(8.358)
Svalutazioni crediti attivo circolante	19.015	37.601	(18.586)
Oneri diversi di gestione	273.623	370.549	(96.926)
	1.258.152	1.541.122	(282.970)

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.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
(397.222)	(435.472)	38.250

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	1.277	10.935	(9.658)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(398.499)	(446.407)	47.908
	(397.222)	(435.472)	38.250

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali				1.277	1.277
				1.277	1.277

Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari				358	358
Interessi medio credito				311.347	311.347
Sconti o oneri finanziari				86.795	86.795
Arrotondamento				(1)	(1)
				398.499	398.499

E) Proventi e oneri straordinari

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

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
(11.137)	355.361	(366.498)

Descrizione	31/12/2013	Anno precedente	31/12/2012
Plusvalenze da alienazioni		Plusvalenze da alienazioni	212.190
Varie	2.774	Varie	167.301
Totale proventi	2.774	Totale proventi	379.491
Varie	(13.911)	Varie	(24.130)
Totale oneri	(13.911)	Totale oneri	(24.130)
	(11.137)		355.361

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
(1.406.510)	1.184.878	(2.591.388)

Imposte	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
Imposte correnti:	30.558	9.246	21.312
IRES	30.558	9.246	21.312
IRAP			
Imposte differite (anticipate)	(1.437.068)	1.175.632	(2.612.700)
IRES	(1.437.068)	1.175.632	(2.612.700)
IRAP			
	(1.406.510)	1.184.878	(2.591.388)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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	(1.010.852)	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:		
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
plusvalenza rateizzata	225.703	
	225.703	
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi		
costi per servizi e godimento beni di terzi	5.617	
acc.to f.do svalutazione crediti	17.616	
oneri diversi di gestione	226.510	
oneri finanziari	328.232	
oneri straordinari	13.911	
variazione in aumento rimanenze non deducibile	2.104.142	
variazione in aumento x immobili patrimoniali	337.773	
variazioni in diminuzione	(1.693.058)	
recupero perdite precedenti	(444.474)	

	0	0
Imponibile fiscale	111.120	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		30.558

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	(298.540)	
var in aumento	278.513	
var in diminuzione	(1.500.000)	
	(105.541)	
	(1.625.568)	
Onere fiscale teorico (%)		3,9
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:		
Imponibile Irap	(1.625.568)	

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

Fiscalità differita / anticipata

Le imposte differite sono state calcolate secondo il criterio dell'allocazione globale, tenendo conto dell'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee, sulla base delle aliquote medie attese in vigore nel momento in cui tali differenze temporanee si riverseranno sulla base dell'aliquota effettiva dell'ultimo esercizio.

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

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti:

	esercizio 31/12/2013		esercizio 31/12/2012	
reintroduzione imposte anticipate	5.000.000	1.375.000	451.406	124.136
plusvalenza su imposte anticipate	225.703	62.068		
Totale	5.225.703	1.437.068	451.406	124.136
Imposte differite (anticipate) nette		1.437.068		
Netto	5.225.703		451.406	

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

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

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

La società non ha in essere operazioni di locazioni finanziaria.

Operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione

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

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

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

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

La società non ha emesso strumenti finanziari.

Informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati

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

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

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

La società ha in essere un contratto di locazione con il Comune di Venezia relativo al Teatro Toniolo a Mestre aperto con l'allora società "Il Teatro Srl" poi fusa per incorporazione con IVE. Il valore del contratto è pari ad euro 313.336.

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Informazioni relative ai compensi spettanti al Collegio Sindacale, all'amministratore ed al revisore legale

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

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

Qualifica	Compenso
Amministratori	37.359
Collegio sindacale congiunto con il costo dei revisori	15.600

Proposte riguardo il risultato di esercizio

Si rimanda a quanto indicato nell'ultima parte della relazione sulla gestione.

Conclusioni

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

Rendiconto Finanziario al 31/12/2013

Voce	31.12.2013
Utile dell'esercizio	395.658
Ammortamenti dell'esercizio	222.815
Svalutazioni immobilizzazioni	19.015
Accantonamento / Utilizzo fondi per rischi e oneri	(1.811.468)
Accantonamento / Utilizzo fondo trattamento fine rapporto	16.093
Rettifiche	0
Flusso monetario del risultato corrente (autofinanziamento)	(1.157.887)
Rimanenze	2.116.515
Variazione crediti commerciali e diversi	(1.128.245)
Variazioni delle attività finanziaria che non costituiscono immobilizzazioni	0
Variazioni dei ratei e risconti attivi	5.105
Variazioni dei debiti finanziari, commerciali e diversi entro e oltre i 12 mesi	(470.648)
Variazioni dei ratei e risconti passivi	27.787
Arrotondamenti da conteggi	1
Flusso monetario del capitale d'esercizio (se negativo < uscite - se positivo > uscite)	550.515
Flusso monetario da attività dell'esercizio	(607.372)
Investimenti e disinvestimenti:	
- Immobilizzazioni immateriali	0
- Immobilizzazioni materiali	118.036
- Immobilizzazioni finanziarie	0
Flusso monetario da attività di investimento e disinvestimento (se negativo = investimenti - se positivo = disinvestimenti)	118.036
Apporti di capitale	
Rimborso di capitale - riduzione riserve	
Dividendi / copertura perdite	
Altri variazioni del capitale - rivalutazioni	
Flusso monetario del capitale	0
Flusso monetario netto del periodo	(489.336)
Disponibilità monetaria iniziale	541.601
Flusso monetario netto del periodo	(489.336)
Disponibilità monetaria finale	52.265

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



RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
SUL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2013



INDICE

Premessa	pag. 1
Risultato della gestione caratteristica	pag. 3
Risultato economico prima e dopo le imposte	pag. 4
Situazione finanziaria	pag. 6
Criteri di classificazione e valutazione	pag. 7
Conti d'ordine	pag. 9
Adempimenti eseguiti nel corso dell'esercizio	pag. 9
Parere	pag. 10
Relazione dei revisori	pag. 10



PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2013 redatto dall'Amministratore Unico è stato esaminato da questo Collegio.

Le singole voci dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico nonché le informazioni esposte nella nota integrativa concordano con le risultanze contabili.

Il bilancio in sintesi è così rappresentato:

ATTIVO	31/12/2012	31/12/2013
Crediti v/soci per versamenti dovuti	0	0
Immobilizzazioni	16.863.338	16.522.487
- Immateriali	1.835	1.222
- Materiali	16.852.555	16.512.317
- Finanziarie	8.948	8.948
Attivo circolante	14.032.375	12.535.754
- Rimanenze	12.646.608	10.530.093
- Imposte anticipate	0	1.375.000
- Crediti entro 12 mesi	761.924	576.528
- Crediti oltre 12 mesi	82.242	1.868
- Disponibilità liquide	541.601	52.265
Ratei risconti attivi	28.300	23.195
TOTALE ATTIVO	30.924.013	29.081.436

PASSIVO	31/12/2012	31/12/2013
Patrimonio netto	7.501.591	7.897.250
- Capitale	9.400.396	9.400.396
- Riserva legale		
- Riserve statutarie		
- Versamenti in conto capitale		
- Riserva avanzo di fusione	17.378	17.377
- Arrotondamento	-2	
- Altre riserve		
- Utili (perdite) portati a nuovo		-1.916.181
- Utile (perdita) d'esercizio	-1.916.181	395.658
Fondi per rischi e oneri	10.123.536	8.312.068
- Fondi per imposte, anche differite	124.136	62.068
- Altri	9.999.400	8.250.000
Trattamento di fine rapporto di lavoro	89.382	105.475
Debiti	13.162.563	12.691.915
- entro i 12 mesi	5.963.597	5.943.964
- oltre i 12 mesi	7.198.966	6.747.951
Ratei e risconti passivi	46.941	74.728
TOTALE PASSIVO	30.924.013	29.081.436

CONTI D'ORDINE	31/12/2012	31/12/2013
1) Rischi assunti dall'impresa:		
Fidejussioni ad altre imprese:	3.062.228	3.062.228
Carive 06/10/2009 fideiussore del Comune di Venezia nell'interesse di IVE - fino a liberatoria Comune Venezia	1.450.000	1.450.000
Credito Bergamasco 04/06/2002 fideiussore dell'Autorità Portuale di Venezia per gli obblighi assunti da IVE - fino al completo assorbimento	258.228	258.228
Carive 20/06/2005 fideiussore di Consorzio Urban - generica omnibus	1.354.000	1.354.000
Altri rischi	3.221.494	3.221.494
totale	6.283.722	6.283.722

CONTO ECONOMICO	31/12/2012	31/12/2013
Valore della produzione	889.930	655.659
- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	652.615	840.419
- Variazioni delle rimanenze	102.131	-2.116.515
- Incrementi di immobilizzazioni per lavori int.		
- Altri ricavi e proventi	135.184	1.931.755
Costi della produzione	1.541.122	1.258.152
- Per materie prime, sussidiarie, di consumo...	1.929	2.086
- Per servizi	606.125	455.357
- Per godimento di beni di terzi	78	318
- Per il personale	293.834	284.938
- Ammortamenti e svalutazioni	268.607	241.830
- Oneri diversi di gestione	370.549	273.623
Differenza tra valore e costi della prod.	-651.192	-602.493
Proventi ed oneri finanziari	-435.472	-397.222
- Altri proventi finanziari	10.935	1.277
- Interessi e altri oneri finanziari	446.407	398.499
Rettifiche di valore di attività finanzia.	0	0
Partite straordinarie	355.361	-11.137
- Proventi	379.491	2.774
- Oneri	24.130	13.911
Risultato prima delle imposte	-731.303	-1.010.852
Imposte sul reddito d'esercizio	1.184.878	-1.406.510
- Imposte correnti	9.246	30.558
- Imposte differite	-62.068	-62.068
- Imposte anticipate	1.237.700	-1.375.000
Risultato dell'esercizio	-1.916.181	395.658

La società conformemente all'oggetto sociale, attua la gestione del proprio patrimonio immobiliare esercitando l'attività di immobiliare che compendia, dall'esercizio 2012, anche il complesso degli immobili acquisito dalla fusione per incorporazione di Patrimonio Ive s.r.l., con gestione diretta ed in economia degli immobili civili.



Prima di esprimere qualsiasi valutazione sul bilancio, occorre preliminarmente osservare che questo collegio, con verbale 23/09/2013, in sede di osservazioni sul bilancio straordinario 30/06/2013, finalizzato a verificare la consistenza della perdita in relazione al patrimonio sociale ex art. 2482 II comma c.c., aveva concluso che il capitale sociale doveva essere ridotto in proporzione alle perdite all'epoca accertate (€ 4.063.079 derivante dalla somma di quella formatasi nel corso del semestre 2013 di € 2.146.898 e di quella pregressa di € 1.916.181), al più tardi, entro l'approvazione del bilancio 31/12/2013, salvo conferimento di capitale a copertura della perdita integrale, ciò in quanto, come peraltro rilevato nelle precedenti relazioni al bilancio, rimangono stabili i seguenti fatti gestionali:

- perdite strutturali originate dalla gestione caratteristica;
- squilibrio tra crediti e debiti correnti, in considerazione dell'indebitamento a breve;
- difficoltà di smobilizzo degli immobili destinati alla vendita, sia per ragioni microeconomiche, sia per questioni legate alla crisi generale del settore immobiliare.

L'interesse pubblicistico portato dalla natura della compagine sociale ha rafforzato la convinzione che la perdita accertata doveva essere ridotta, senza attendere il termine di grazia concesso dall'art. 2482-*bis* comma 4 c.c., entro l'approvazione di questo bilancio. L'assemblea dei soci 15/10/2013, in sintonia con questo collegio, deliberava la copertura della perdita con l'assemblea di approvazione del bilancio 31/12/2013.

RISULTATO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA

Come si deduce dalla esposizione del conto economico 2013, il risultato della gestione caratteristica permane negativa (€ -602.493) ferma rimanendo la difficoltà di produrre reddito ed autofinanziamento, poiché:

- i ricavi correnti sono risultati inferiori ai costi fissi;
- l'unico smobilizzo immobiliare conclusosi nel 2013 ha contribuito soltanto marginalmente al valore della produzione;
- gli interessi passivi sono costati alla gestione caratteristica quasi € 400.000, ovvero più della metà del totale del valore della produzione, causa lo squilibrio tra i crediti ed i debiti a breve termine, che permane critico;.

Anche in questo esercizio, ha trovato conferma la difficoltà di alienare gli immobili strategici (quelli appostati a rimanenze), per le note vicende di rigidità strutturale del soggetto economico e per la stagnazione del mercato immobiliare.

Il risultato della gestione delle partite straordinarie, per quanto negativa (€ -11.137) non

assume particolare rilevanza ai fini del risultato complessivo.

RISULTATO ECONOMICO PRIMA E DOPO LE IMPOSTE

Va subito osservato che il risultato economico prima delle imposte è negativo per € -1.010.852 ed è peggiorativo rispetto a quello precedente di € -731.303.

Tuttavia, l'effetto dell'iscrizione in bilancio delle imposte anticipate (€ 1.375.000) e, marginalmente, di quelle differite (€ 62.068) ha prodotto il risultato economico positivo di € 395.658.

L'appostazione delle imposte anticipate per € 1.375.000 (stato patrimoniale, attivo circolante, tra i crediti e nel conto economico a decremento delle imposte sul reddito d'esercizio) è stata giustificata dall'organo amministrativo sul presupposto dell'OIC 25 che ne prevede la potestà di iscrizione laddove sussistano perdite riportabili, ai fini fiscali, non contabilizzate nel passato, subordinatamente all'esistenza dei presupposti richiesti (ragionevole certezza dell'esistenza di redditi tassabili negli esercizi immediatamente successivi al rilevamento).

Pertanto, in presenza di perdite fiscali non compensate e sulla possibile esistenza di redditi tassabili 2014, dovuti ad un evento eccezionale originato dalla transazione sottoscritta con Syndial spa nel 2014, l'organo amministrativo ha ritenuto di iscrivere in bilancio le predette imposte anticipate che hanno determinato il risultato positivo.

Tale iscrizione, ha modificato, almeno apparentemente, le condizioni emerse in sede di bilancio infrannuale 30/06/2013, tanto da riconsiderare la deliberata intenzione di procedere alla riduzione della perdita senza attendere il termine di grazia concesso dal citato art. 2482-*bis* c.c..

Occorre, tuttavia, precisare che in tema di imposte anticipate:

- la certezza delle perdite riportabili deve derivare da circostanze ben identificate;
- l'iscrizione deve seguire criteri oggettivi, ovvero che nel futuro si verifichino situazioni tali da riassorbire i benefici correlati alla fiscalità differita attiva;
- le imposte anticipate non hanno natura di credito poiché costituiscono un beneficio fiscale potenziale connesso a perdite riportabili;
- la ragionevole certezza di ottenere in futuro imponibili fiscali tali da assorbire le perdite riportabili, deve essere costantemente monitorata.

In merito alla vicenda *de quo*, è doveroso rammentare che la ragionevole certezza di reddito futuro, si basa unicamente su circostanza eccezionale, ovvero sulla transazione con Syndial enunciata dall'organo amministrativo.

Non va, infine, trascurato che l'esistenza di perdite rappresenta un indicatore significativo della gestione dell'impresa, ed in particolare di questa gestione caratteristica, che potrebbe incidere negativamente sul calcolo delle probabilità ai fini dell'iscrizione delle imposte anticipate. Significa che l'impresa, che ha registrato una o

più perdite fiscali, potrebbe avere maggiore difficoltà a riportare in bilancio le imposte anticipate e ciò proprio in considerazione della rappresentazione fedele e veritiera del bilancio, tanto cara ai principi contabili.

È, quindi, opportuno che l'assemblea, anche per le considerazioni che precedono e per quelle che seguono, nelle sue deliberazioni si esprima in maniera specifica sul punto, ovvero sull'opportunità di iscrivere all'attivo di bilancio le imposte anticipate secondo quanto previsto dal progetto predisposto dall'Amministratore Unico, anche in relazione a quanto deliberato in precedenza sulla tempestiva riduzione della perdita senza attendere il termine di grazia di cui all'art. 2482 bis c.c..

Corre l'obbligo infatti di rilevare che l'iscrizione delle imposte anticipate, determina il risultato economico che, a sua volta, si riverbera sul patrimonio netto della società che ne beneficia, astrattamente, per la mera natura *contabile* delle imposte anticipate stesse.

In sostanza, senza l'imputazione delle imposte anticipate, il risultato economico 2013 sarebbe stato negativo di € -1.041.410. Se si aggiunge quello del 2012 di € -1.916.181, la perdita complessiva ammonterebbe a € -2.957.591. Importo, quest'ultimo, che si approssima minacciosamente al terzo del capitale sociale (€ 3.139.257).

Da qui, va ribadita l'opportunità che la compagine sociale, in sede di delibera di approvazione del bilancio, si pronunci sulla modalità di determinazione del risultato economico, il cui segno dipende unicamente dalla iscrizione in bilancio delle imposte anticipate ed il risultato economico che ne deriva può incidere significativamente sulla rappresentazione del patrimonio sociale.

SITUAZIONE FINANZIARIA

Quanto all'aspetto finanziario qui riassunto:

Attivo circolante	2012	2013
- Imposte anticipate	0	1.375.000
- Crediti entro 12 mesi	761.924	576.528
- Crediti oltre 12 mesi	82.242	1.868
- Disponibilità liquide	541.601	52.265

Debiti	2012	2013
- entro i 12 mesi	5.963.597	5.943.964
- oltre i 12 mesi	7.198.966	6.747.951

si deduce, i crediti a breve (esclusione fatta per crediti tributari di € 1.868 che comunque sono collocati oltre i 12 mesi e le imposte anticipate di € 1.375.000 che non hanno natura di credito ma soltanto un beneficio fiscale potenziale connesso a perdite riportabili) ammontano ad € 576.528, cui si contrappongono debiti a breve per € 5.943.964, talché il rapporto di liquidità è assai critico poiché fortemente al di sotto del punto di equilibrio, dato dall'uguaglianza delle entità contrapposte.

Non resta che insistere sulla necessaria ed improcrastinabile alienazione dei beni

strategici al fine di dare ragionevole giustificazione alla gestione caratteristica. Diversamente, anche la manovra approntata precedentemente a tale scopo (l'individuazione degli immobili-merce) rimane sterile.

Occorre considerare, tuttavia, a completamento del tema concernente la situazione finanziaria, il fatto rilevante emerso nel corso dei primi mesi 2014, che si concentra sulla transazione Syndial. La somma convenuta a transazione supera di gran lunga l'esposizione debitoria a breve, talché l'equilibrio finanziario potrà essere immediatamente ristabilito con l'accreditamento dell'importo previsto prima dell'approvazione di questo bilancio.

Il profilo patrimoniale è di seguito rappresentato

	2012	2013 con imposte anticipate	2013 senza imposte anticipate
Patrimonio netto	7.501.591	7.897.250	6.460.182
- Capitale	9.400.396	9.400.396	9.400.396
- Riserva avanzo di fusione	17.378	17.377	17.377
- Arrotondamento	-2		
- Utili (perdite) portati a nuovo		-1.916.181	-1.916.181
- Utile (perdita) d'esercizio	-1.916.181	395.658	-1.041.410

ed è visibile l'effetto delle imposte anticipate come già trattato in precedenza.

Con le imposte anticipate ammonta complessivamente ad € 7.897.250 al netto della perdita 2012. Senza l'effetto delle imposte anticipate, ammonta complessivamente ad € 6.460.182 e la perdita complessiva di € -2.957.591 si approssima ai limiti previsti dall'art. 2482-*bis* c.c..

Il margine di struttura, dato dalla differenza tra patrimonio netto ed immobilizzazioni nette, e l'indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto delle stesse componenti, come di seguito rappresentate:

Immobilizzazioni	2012	2013
- Immateriali	1.835	1.222
- Materiali	16.852.555	16.512.317
- Finanziarie	8.948	8.948

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

CRITERI DI CLASSIFICAZIONE E VALUTAZIONE

In sede di redazione del bilancio, sono state rispettate le prescrizioni previste dalla normativa civile in tema di criteri sia di classificazione che di valutazione.

In particolare, il conto economico presenta ricavi conseguiti e costi sostenuti espressi in valori effettivi, senza compensazioni, nel rispetto della classificazione dello schema civilistico introdotto dal D.L. n. 127 del 09/04/1991.

Non è stata applicata alcuna deroga di cui all'art. 2423, comma IV, c.c..

Per quanto attiene ai principi di valutazione, il Consiglio di Amministrazione ha

adottato i seguenti criteri:

- le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al valore di acquisizione al netto del fondo di ammortamento, le cui quote risultano congrue in relazione all'utilizzo dei beni;
- le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto al netto degli ammortamenti, che anche in questo caso sono commisurati all'effettivo deperimento dei beni stessi;
- le partecipazioni iscritte si riferiscono ad imprese controllate e sono state valutate in base al patrimonio netto siccome indicato in nota integrativa; all'esito della dismissione della partecipazione Marco Polo e della fusione per incorporazione di Patrimonio Ive s.r.l., residua soltanto il Consorzio Urban per € 8.948, che gode di una fideiussione da parte di questa società di € 1.354.000;
- le giacenze finali costituite da immobili figurano in € 10.530.093 (suddivise in misura preponderante in aree residenziali e, marginalmente, in agricole e alberghiere); nel corso dell'esercizio è stata effettuata una svalutazione dei terreni da € 767.870, rispetto alla data del conferimento 31/12/2012;
- i crediti sono valutati secondo il loro valore di presumibile realizzo e sono esposti al valore nominale, con l'evidenziazione diretta delle rettifiche per perdite prevedibili; le imposte anticipate, ancorché incluse tra i crediti a breve, costituiscono soltanto beneficio fiscale potenziale connesso a perdite riportabili e non hanno natura di credito;
- i debiti sono iscritti in bilancio al valore nominale;
- il fondo per rischi ed oneri è stato descritto dettagliatamente nella nota integrativa per singole posizioni. Per quanto concerne gli accantonamenti riferiti al contenzioso in essere, trattandosi di rischio potenziale, la collocazione in bilancio delle perdite derivanti dall'esito di una causa complessa ed incerta cui si riferisce il fondo specifico, dipende dal grado di realizzazione e di avveramento dell'evento futuro e dalla possibilità di stimare l'ammontare delle perdite. Quanto al grado di realizzazione di avveramento dell'evento futuro, questo può essere classificato tra *probabile* e *possibile*. Allo stato, non vi sono elementi idonei per qualificarlo come *probabile*, non potendo ammettersi l'accadimento in base a motivi seri o attendibili ma non certi. L'evento, quindi, non può che qualificarsi come *possibile*, in quanto può accadere o verificarsi;
- i ratei e i risconti sono stati concordati con l'amministratore unico nel rispetto del criterio di competenza economico-temporale.

CONTI D'ORDINE

Per quanto riguarda i conti d'ordine di complessivi € 6.283.722, sono riferiti a fidejussioni bancarie rilasciate per € 3.062.225 come dettagliatamente indicato in nota integrativa, e per altri rischi per € 3.221.493, riferiti all'alea possibile portata dalla causa pendente in Corte d'Appello.

Occorre, al riguardo, segnalare che IVE è costituita fideiussore, dal 20/06/2005, fino alla concorrenza della somma di € 1.354.000, nei confronti del Consorzio Urban, di cui detiene la partecipazione per € 8.948.

L'importo complessivo, essendo prossimo al patrimonio netto, si configura piuttosto consistente considerata la struttura finanziaria del bilancio e la difficoltà di pronta realizzazione delle giacenze.

ADEMPIMENTI ESEGUITI NEL CORSO DELL'ESERCIZIO

Nell'adempimento dei propri compiti istituzionali, questo collegio ha esercitato funzioni di controllo contabile, cui fa espresso rinvio ai verbali trascritti nell'apposito libro:

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

Lo stato patrimoniale ed il conto economico presentano la comparazione con i valori dell'esercizio precedente, per cui è possibile esprimere un giudizio di chiarezza e rappresentazione corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico, ferme restando le considerazioni svolte in tema di imposte anticipate.

Ha altresì esercitato funzioni di vigilanza sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, partecipando alle assemblee dei soci svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento, talché le delibere si possono definire conformi e tali da non compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

PARERE

Questo Collegio, per le considerazioni svolte sul risultato positivo ottenuto con l'iscrizione delle imposte anticipate, esprime parere favorevole all'approvazione del bilancio chiuso al 31/12/2013, anche in relazione alla pronuncia dell'assemblea dei soci sulla determinazione del risultato economico proposto dall'organo amministrativo, il cui segno risulta funzione dipendente dalla predetta iscrizione delle imposte anticipate, ed il risultato che ne deriva si riflette ed incide anche sulla consistenza del patrimonio sociale.



RELAZIONE DEI REVISORI

L'assemblea dei soci ha conferito ai membri del Collegio Sindacale il controllo legale dei conti e tale attività è stata svolta in conformità all'art. 2409-ter c.c..

Adempimenti dei Revisori con riguardo all'art. 2409-ter, I comma, I^a parte c.c.:

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

Relazione dei Revisori e giudizio sul bilancio d'esercizio:

a) premessa introduttiva

Il bilancio chiuso al 31/12/2013 è stato redatto in forma canonica secondo i criteri di redazione di cui all'art. 2423 c.c. e in osservanza dei principi di redazione del bilancio di cui all'art. 2423-bis c.c..

La struttura dello stato patrimoniale e del conto economico rispettano i contenuti rispettivamente dell'art. 2424 c.c. e dell'art. 2425 c.c..

I criteri di valutazione sono quelli descritti nell'art. 2426 c.c..

Il contenuto della nota integrativa è conforme all'art. 2427 c.c., come pure la relazione sulla gestione rispecchia l'indirizzo portato dall'art. 2428 c.c..

b) descrizione della revisione

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2013 è stata svolta l'attività di vigilanza prevista dalla legge secondo i principi di comportamento indicati dal *Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili*. L'Organo amministrativo ha fornito le informazioni richieste e la documentazione relativa è stata acquisita agli atti; per quanto di competenza i Revisori hanno vigilato anche sull'adeguatezza della struttura organizzativa della società, del sistema di controllo interno, del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dal responsabile della funzione.

L'Organo Amministrativo, nel rispetto delle previsioni statutarie e con periodicità trimestrale, ha informato il collegio sull'andamento della gestione sociale.

c) giudizio sul bilancio

La revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli

amministratori.

Il bilancio appare conforme alle norme che ne disciplinano la redazione e dà una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria, nonché del risultato d'esercizio.

d) richiami di informativa

I Revisori ribadiscono che il risultato della gestione caratteristica non consente alcuna copertura dei costi fissi e che si ripropone, quindi, come necessità inderogabile l'alienazione programmata degli immobili che costituiscono le giacenze al 31/12/2013 al fine di ottenere un risultato positivo della gestione caratteristica, capace di originare fonte di autofinanziamento necessaria all'operatività della società e di costituire la garanzia per affrontare adeguatamente eventuali esiti negativi anche potenziali e possibili portati dalla causa pendente.

I Revisori riconoscono altresì che il marcato squilibrio dell'indebitamento a breve rispetto ai corrispondenti crediti, che ha determinato il negativo risultato della gestione dei proventi e oneri finanziari con evidente riflesso sul risultato economico finale, verrà meno per effetto delle rimesse in esecuzione della transazione con Syndial, attese prima dell'approvazione di questo bilancio.

e) giudizio di coerenza

La relazione sulla gestione appare coerente con il bilancio chiuso al 31/12/2013, contenendo le informazioni previste dall'art. 2428 c.c. ed è sufficientemente rappresentativa della consistenza economico-finanziaria rappresentata dalla situazione patrimoniale e dal conto economico.

Venezia, 18 aprile 2014

Il Presidente

dott. Maurizio Zanessi

I Sindici effettivi

dott. Sergio Gionata Molteni

dott. Francesco Vian