



## **LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.**

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2014

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 2014

### INDICE

<i>RELAZIONE SULLA GESTIONE</i> .....	<i>pag.</i>	3
Condizioni operative e sviluppo dell'attività .....	pag.	3
Andamento della gestione .....	pag.	5
Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle .....	pag.	10
Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, c. 2, p. 6 <i>bis</i> C.C. ....	pag.	10
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio .....	pag.	12
Evoluzione prevedibile della gestione .....	pag.	12
Documento programmatico della sicurezza – analisi rischi ambientale – infortuni .....	pag.	20
Destinazione del risultato d'esercizio .....	pag.	13
Conclusioni .....	pag.	13
 <i>BILANCIO</i> .....	 <i>pag.</i>	 14
Stato Patrimoniale .....	pag.	14
Conti d'ordine .....	pag.	17
Conto Economico .....	pag.	18
 <i>NOTA INTEGRATIVA</i> .....	 <i>pag.</i>	 21
Premessa .....	pag.	21
Criteri di formazione .....	pag.	21
Criteri di valutazione .....	pag.	21
Dati sull'occupazione .....	pag.	24
Attività .....	pag.	25
Passività .....	pag.	30
Conti d'ordine .....	pag.	35
Conto Economico .....	pag.	35
Ulteriori informazioni ai sensi dell'art. 2427 C.C. ....	pag.	41
Rendiconto Finanziario. ....	pag.	43

## RELAZIONE SULLA GESTIONE

*Signori Soci,*

l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 riporta **una utile di esercizio pari a euro 7.908.614.-**.

### 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 2014 con un risultato di utile pari ad euro 7.908.614.

Tale risultato rappresenta un netto miglioramento rispetto all'anno precedente per euro 7.512.956.

Nell'esercizio sono state chiuse importanti operazioni che hanno permesso questo importante risultato positivo:

- il contenzioso pendente avanti il Tribunale di Venezia (al nrg 1478/2012) nei confronti di Syndial Spa è stato definito in via stragiudiziale mediante la sottoscrizione di un accordo che ha soddisfatto, seppur non integralmente, le pretese azionate da Ive.  
A titolo risarcitorio, Ive ha ottenuto il pagamento di una somma di denaro e la cessione delle partecipazioni detenute da Syndial Spa in Vega Scarl.  
Tale operazione ha consentito di patrimonializzare la Società, riducendo fortemente l'incidenza degli oneri finanziari;
- si è raggiunto un accordo transattivo con il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e il M.I.T. con il quale IVE si impegna a riconoscere ai suddetti Ministeri la somma di euro 1.493.444 a tacitazione di ogni attuale e futura pretesa recuperatoria degli oneri sostenuti dallo stato per il recupero dell'Ambiente a seguito dell'inquinamento derivato alle risorse ambientale dalle Aree "ex Azotati" – "ex Complessi". Tale accordo ha consentito di stornare l'eccedente valore di fondo rischi;
- in ordine all'attività caratteristica, la società ha proceduto al proseguimento della valorizzazione dell'area "Mattuglie – Gazzera" ultimando le procedure di gara ed assegnando defini-

tivamente i lavori di progettazione definitiva, di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Dal punto di vista gestionale, la struttura del conto economico 2014 evidenzia ancora delle criticità, in quanto non si è riusciti ad effettuare delle vendite di terreni tali da coprire la gestione ordinaria. Si è fiduciosi che nel 2015 si possano concretizzare le potenziali vendite che oggi si sono delineate. Nel prosieguo della relazione si evidenziano alcuni dati economici.

### **Fatti di rilievo avvenuti durante l'esercizio**

#### *Operazioni societarie*

La Società nell'anno 2014 non ha effettuato operazioni di particolare rilievo.

#### *Attività svolte*

La società nel corso dell'esercizio ha avviato il cantiere (appalto integrato del valore di circa 10 milioni euro di opere e lavori) per l'intervento residenziale di via Mattuglie – Chirignago, parzialmente finanziato con i fondi PRUACS.

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

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

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

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

In ottica di un piano di razionalizzazione delle partecipazioni del Comune di Venezia finalizzato alla patrimonializzazione della società, IVE ha acquistato nell'esercizio le seguenti partecipazioni:

- M.E.I. S.p.a.	per euro	130.726	(100% del patrimonio);
- Vega S.c.a.r.l.	per euro	1.768.391	(21,16% del patrimonio);
- Insula S.p.a.	per euro	42.752	(1,13% del patrimonio).

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

#### *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 2014 non hanno registrato alcuna novità, pertanto si attende l'udienza di appello del 23.6.2016.

Nel corso dell'esercizio si è ritenuto di adeguare l'importo del fondo rischi ad euro 6.676.074, in quanto continuano a sussistere le motivazioni, in termini prudenziali, per l'iscrizione della posta in ordine alla porzione di sentenza non ancora pagata ed ai suoi costi accessori.

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 2014, non è vi nulla da segnalare in aggiunta a quanto sopra indicato.

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

## Andamento della gestione

### Andamento economico aziendale

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

I valori economici di bilancio si possono così sintetizzare:

Voce	31.12.2014	31.12.2013
<b>A – Valore della produzione</b>	<b>12.621.111,66</b>	<b>655.659,63</b>
<b>A.1 - Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>551.158,37</b>	<b>840.418,90</b>
Corrispettivi cessioni di beni e prestazioni di servizi a cui è diretta l'attività dell'impresa	551.178,97	840.447,63
(Abbuoni su vendite)	20,60	28,73
<b>A.2 – Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti</b>	<b>-0,01</b>	<b>- 2.116.514,68</b>
(Rimanenze iniziali)	10.530.093,13	12.646.607,81
Rimanenze finali	10.530.093,12	10.530.093,13
<b>A.5 - Altri ricavi e proventi</b>	<b>12.069.953,30</b>	<b>1.931.755,41</b>
Plusvalenze ordinarie	28.420,57	15.126,15
Utilizzo fondi	434.356,10	1.749.400,00
Sopravvenienze attive gestione ordinaria	140.646,95	67.794,19
Sopravvenienza attive	11.465.862,56	
Rimborsi vari	667,12	99.435,07
<b>B – Costi della produzione</b>	<b>1.827.319,17</b>	<b>1.258.152,90</b>
<b>B.6 - Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</b>	<b>1.131,82</b>	<b>2.086,30</b>
Cancelleria	595,22	511,81
Carburanti e lubrificanti	557,66	1.207,84
(Sconti, abbuoni, premi su acquisti)	21,06	23,35
Beni di costo unitario non superiore a Euro. 516,46		390,00
<b>B.7 - Per servizi</b>	<b>558.280,02</b>	<b>455.357,12</b>
Servizi vari su acquisti	19.733,34	
Energia elettrica	3.213,26	3.378,00
Rimborsi a piè di lista al personale	982,32	721,38
Manutenzione esterna fabbricati	28.568,00	375,00
Manutenzione esterna macchinari, impianti ...	30.111,03	14.989,00
Consulenze tecniche	297.233,99	132.910,76
Collaborazioni coordinate e continuative	5.865,67	4.317,34

Compensi agli amministratori	40.000,97	37.359,10
Compensi ai sindaci	14.545,76	15.600,00
Ricerca, addestramento e formazione	50,00	270,00
Pulizia esterna	5.231,00	5.819,50
Servizi smaltimento rifiuti		463,00
Provvigioni a intermediari	3.940,00	5.280,00
Pubblicità (non materiale pubblicitario)		1.857,00
Spese per automezzi (manutenzione, assicurazione)	632,51	664,58
Servizi amministrativi	1.460,84	5.280,28
Mense gestite da terzi e buoni pasto	6.221,04	4.665,78
Canoni di assistenza tecnica (management fees)	3.852,15	4.108,85
Spese telefoniche	4.940,66	5.577,82
Spese postali e di affrancatura	103,83	215,58
Assicurazioni diverse	10.927,77	10.481,34
Spese di rappresentanza non inerenti	3.456,06	421,89
Viaggi (ferrovia, aereo, auto ...)	316,67	228,32
Altre ...	76.893,15	200.372,60
<b>B.8 - Per godimento di beni di terzi</b>	<b>1.508,12</b>	<b>318,45</b>
Affitti e locazioni	1.508,12	318,45
<b>B.9 - Per il personale</b>	<b>293.743,17</b>	<b>284.937,92</b>
Salari e stipendi	201.330,97	194.138,05
Oneri previdenziali a carico dell'impresa	58.670,46	56.082,06
Oneri assistenziali a carico dell'impresa	698,66	947,50
Altri oneri sociali	17.438,40	17.320,44
Trattamento di fine rapporto	15.338,76	16.093,23
Servizio sanitario		160,50
Altri costi del personale	265,92	196,14
<b>B.10 - Ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>234.484,77</b>	<b>241.829,67</b>
Ammortamento diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	2.468,63	334,00
Ammortamento altre immobilizzazioni immateriali	52,65	278,85
Ammortamento ordinario terreni e fabbricati	211.697,18	211.697,18
Ammortamento ordinario impianti e macchinario		6.172,40
Ammortamento ordinario altri beni materiali	3.763,04	3.377,32
Ammortamento anticipato impianti e macchinario		954,80
Accantonamento per rischi su crediti	16.503,27	19.015,12
<b>B.12 - Accantonamento per rischi</b>	<b>426.074,00</b>	
Accantonamento al fondo rischi per controversie legali in corso	426.074,00	
<b>B.14 - Oneri diversi di gestione</b>	<b>312.097,27</b>	<b>273.623,44</b>
Imposte sostitutive	174,04	189,03
IMU	219.013,79	236.608,25
Altre imposte e tasse	52.103,28	29.388,35
Contributi ad associazioni sindacali e di categoria	3.254,04	3.254,04
Abbonamenti riviste, giornali ...	94,93	4.088,58
Multe e ammende	90,74	95,19
Altri costi	37.366,45	
<b>C - Proventi e oneri finanziari</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>C.16 - Altri proventi finanziari</b>	<b>28.876,03</b>	<b>1.277,02</b>
Interessi su depositi bancari	28.876,03	1.277,02

<b>C.17 – Interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>240.286,49</b>	<b>398.499,13</b>
Interessi passivi sui debiti verso banche di credito ordinario	221,86	357,79
Interessi passivi su mutui	157.618,48	311.346,52
Commissioni per fidejussioni bancarie	7.751,32	7.781,25
Spese diverse bancarie	74.694,83	79.013,57
<b>D – Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>	<b>461.047,00</b>	<b>-</b>
<i>Svalutazioni di partecipazioni</i>	461.047,00	
<b>E – Proventi e oneri straordinari</b>	<b>-21.898,31</b>	<b>-11.137,36</b>
<b>E.20 – Proventi</b>	<b>939,34</b>	<b>2.773,47</b>
Sopravvenienze attive	939,34	2.773,47
<b>E.21 – Oneri</b>	<b>22.837,65</b>	<b>13.910,83</b>
Sopravvenienze passive	22.837,65	13.910,83
<b>E.22 - Imposte sul reddito dell'esercizio</b>	<b>2.190.822,27</b>	<b>-1.406.510,38</b>
IRES	500.163,00	30.558,00
IRAP	377.727,00	
IRES	-62.067,73	-62.068,38
(IRES)	-1.375.000,00	1.375.000,00
<b>E.23 - Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>7.908.614,45</b>	<b>395.657,64</b>

### Andamento economico generale

L'economia italiana è stata caratterizzata nell'anno 2014 da evidenti difficoltà sia a livello interno che esterno.

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

La società, non rivolgendosi ad un mercato normale, in quanto come detto essa è il braccio operativo immobiliare per la valorizzazione di aree urbane del Comune di Venezia, anche per l'anno 2014 non è riuscita a chiudere le operazioni in corso di definizione, per le quali sono state avviate le trattative.

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

La Immobiliare Veneziana, infatti, 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.

	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
valore della produzione	12.621.111	655.659	889.930
marginale operativo lordo	(1.058.180)	(2.311.433)	(555.370)
Risultato prima delle imposte	10.099.436	(1.010.852)	(731.303)

Si evidenzia negli anni riportati in tabella che i risultati di esercizio sono stati pesantemente condizionati da elementi gestione caratteristica non ripetibili nel 2015.

### Principali dati economici

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

	31/12/2014	31/12/2013	Variazione
Ricavi netti	551.158	840.419	(289.261)
Costi esterni	1.315.594	2.866.914	(1.551.320)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>(764.436)</b>	<b>(2.026.495)</b>	<b>1.262.059</b>
Costo del lavoro	293.744	284.938	8.806
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>(1.058.180)</b>	<b>(2.311.433)</b>	<b>1.253.253</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	217.981	222.815	(4.834)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(1.276.161)</b>	<b>(2.534.248)</b>	<b>1.258.087</b>
Proventi diversi	12.069.953	1.931.755	10.138.198
Proventi e oneri finanziari	(211.410)	(397.222)	185.812
<b>Risultato Ordinario</b>	<b>10.582.382</b>	<b>(999.715)</b>	<b>11.582.097</b>
Componenti straordinarie nette	(482.946)	(11.137)	(471.809)
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>10.099.436</b>	<b>(1.010.852)</b>	<b>11.110.288</b>
Imposte sul reddito	2.190.822	(1.406.510)	3.597.332
<b>Risultato netto</b>	<b>7.908.614</b>	<b>395.658</b>	<b>7.512.956</b>

- (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):

	31/12/2014	31/12/2013	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	5.157	1.222	3.935
Immobilizzazioni materiali nette	15.994.977	16.512.317	(517.340)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	1.491.638	10.816	1.480.822
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>17.491.772</b>	<b>16.524.355</b>	<b>967.417</b>
Rimanenze di magazzino	10.530.093	10.530.093	

Crediti verso Clienti	241.237	237.002	4.235
Altri crediti	328.236	1.714.526	(1.386.290)
Ratei e risconti attivi	20.906	23.195	(2.289)
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>11.120.472</b>	<b>12.504.816</b>	<b>(1.384.344)</b>
Debiti verso fornitori	175.128	179.630	(4.502)
Acconti	928.720	956.116	(27.396)
Debiti tributari e previdenziali	865.882	27.468	838.414
Altri debiti	199.029	10.028	189.001
Ratei e risconti passivi	61.221	74.728	(13.507)
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>2.229.980</b>	<b>1.247.970</b>	<b>982.010</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>8.890.492</b>	<b>11.256.846</b>	<b>(2.366.354)</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	120.814	105.475	15.339
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)	12.765	10.572	2.193
Altre passività a medio e lungo termine	8.328.936	8.815.021	(486.085)
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>8.462.515</b>	<b>8.931.068</b>	<b>(468.553)</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>17.919.749</b>	<b>18.850.133</b>	<b>(930.384)</b>
Patrimonio netto	(15.805.864)	(7.897.250)	(7.908.614)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(5.620.173)	(6.234.426)	614.253
Posizione finanziaria netta a breve termine	3.506.288	(4.718.457)	8.224.745
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(17.919.749)</b>	<b>(18.850.133)</b>	<b>930.384</b>

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 31/12/2014, era la seguente (in Euro):

	31/12/2014	31/12/2013	Variazione
Depositi bancari	3.832.836	52.060	3.780.776

Denaro e altri valori in cassa	555	205	350
Azioni proprie			
<b>Disponibilità liquide ed azioni proprie</b>	<b>3.833.391</b>	<b>52.265</b>	<b>3.781.126</b>
<b>Attività finanziarie che non costituiscono im-</b>			
<b>mobilizazioni</b>			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)		4.452.544	(4.452.544)
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti	327.103	318.178	8.925
Crediti finanziari			
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>327.103</b>	<b>4.770.722</b>	<b>(4.443.619)</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>3.506.288</b>	<b>(4.718.457)</b>	<b>8.224.745</b>
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti	5.620.173	6.234.426	(614.253)
Crediti finanziari			
<b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</b>	<b>(5.620.173)</b>	<b>(6.234.426)</b>	<b>614.253</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(2.113.885)</b>	<b>(10.952.883)</b>	<b>8.838.998</b>

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 ristoro di tutti i lavori di manutenzione "ordinaria" che vengono richiesti dal Comune per mantenere efficiente il teatro;
- dal socio controllante, Comune di Venezia nel corso dell'esercizio sono state acquistate le azioni della società Marghera Eco Industries Spa al valore di patrimonio netto;
- con il consorzio Urban, catalogato tra le società controllante, in quanto si detengono diritti tali da controllare l'assemblea ordinaria, si intrattiene esclusivamente il riaddebito del costo del consorzio, ciò ai sensi dello statuto.

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

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

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

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

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

### **Rischio di credito**

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

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

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

### **Rischio di liquidità**

La società oggi ha una buona capacità finanziaria, dovuta alla chiusura di alcune operazioni positive del 2014.

La società, nel 2014, ha anche chiuso la transazione con il Ministero dell'Ambiente, già precedentemente segnalata nella presente relazione, per la quale si è impegnata a versare entro i prossimi 9 anni l'importo di euro 1.295.095.-.

Inoltre, si ricorda che sono in corso operazioni che necessitano di un volano di cassa utile a garantire una normale gestione:

- lavori dell'area Mattuglie Gazzera;
- muti ipotecari accessi per l'acquisto o ristrutturazione dei beni immobili formanti il patrimonio sociale.

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

Per tale contenzioso la società ha appostato a fondo rischi l'importo di euro 6.676.074.- che è pari al rischio massimo ad oggi quantificabile.

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

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

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

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

Si segnala infine che la società sta procedendo alla presentazione di una istanza di interpello relativa alla deducibilità delle perdite fiscali pregresse. L'eventuale interpello negativo e/o contenzioso produrrà sicuramente un flusso negativo di cassa, allo stato tale da non compromettere la liquidità; sul punto si rinvia a quanto indicato in nota integrativa.

### **Rischio di mercato**

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

La società non ha emesso alcun strumento finanziario.

### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

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

- Pertini;
- Mattuglie.

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 2014, anche in ordine a principi dettati dagli artt. 2423 e 2423 *bis* del codice civile.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

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

In esecuzione di tale indirizzo, con delibera del Commissario Straordinario del 14 maggio 2015 è stato approvato il conferimento alla società della quota posseduta dal Comune di Venezia in Vega Scarl, pari al 34%, portando quindi IVE srl, che già detiene il 21%, ad assumerne il controllo.

Quanto alla partecipata controllata Marghera Eco Industries – M.E.I. Spa si dovrebbe perfezionare nel corso del esercizio il trasferimento del 50% della partecipazione a Veneto Acque Spa, a sua volta controllata dalla Regione Veneto, in attuazione di quanto deliberato dalla Giunta regionale e dal Consiglio Comunale, nella prospettiva di procedere all'acquisizione delle aree in Porto Marghera messe in vendita da Syndial.

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

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

Sul tema della fiscalità si evidenzia che la società ha richiesto un parere ad un esperto in ordine alla possibilità di detrazione delle perdite fiscali partite negli anni precedenti.

L'esperto ha ritenuto che tali perdite siano deducibili.

La società presenterà alla Direzione Regionale delle Entrate una "richiesta di interpello" al fine di statuire, sulla base dei presupposti di diritto e di fatto esistenti, il corretto comportamento tenuto.

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

### **Documento programmatico sulla sicurezza – analisi rischi ambientale – infortuni**

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

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

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

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

### Destinazione del risultato d'esercizio

L'organo amministrativo evidenzia che la società è impegnata:

- sul fronte giudiziario con il procedimento avanti alla Corte di Appello contro Venice Refitting Srl che testa a fondo rischi una partita di euro 6.676.074,00.-;
- sul fronte della propria attività caratteristica la continuazione dell'attività di valorizzazione dell'area di "Mattuglie Gazzera" per la quale le risorse finanziarie oggi in possesso, consentono di proseguire senza problemi i cantieri, con ovvio risparmio di oneri finanziari.

In ordine alla destinazione del risultato d'esercizio, si propone:

<b>Risultato d'esercizio al 31/12/2014</b>	<b>Euro</b>	<b>7.908.614</b>
a perdite portate a nuovo	Euro	1.520.524
A riserva legale	Euro	395.431
A riserva straordinaria	Euro	5.992.659

Qualora l'assemblea dei soci voglia prendere decisioni diverse riguardo il risultato di esercizio, anche considerando il ruolo di IVE all'interno del Gruppo Comune di Venezia e le necessità di quest'ultimo, l'organo amministrativo richiede che l'eventuale dividendo possa essere liquidato solo nel momento in cui si concretizzeranno monetariamente le operazioni straordinarie ad oggi delineate.

### 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*)

## BILANCIO

Stato patrimoniale attivo	31/12/2014	31/12/2013
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b> (di cui già richiamati )		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento		
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità		
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	5.157	1.169
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
7) Altre		53
	<u>5.157</u>	<u>1.222</u>
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	15.990.109	16.507.649
2) Impianti e macchinario		
3) Attrezzature industriali e commerciali		
4) Altri beni	4.868	4.668
5) Immobilizzazioni in corso e acconti		
	<u>15.994.977</u>	<u>16.512.317</u>
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	125.069	8.948
b) imprese collegate	1.321.949	
c) imprese controllanti		
d) altre imprese	<u>42.752</u>	
	1.489.770	8.948
2) Crediti		
a) verso imprese controllate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
b) verso imprese collegate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
c) verso controllanti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
d) verso altri		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
3) Altri titoli		
4) Azioni proprie (valore nominale complessivo)		
	1.489.770	8.948
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>17.489.904</b>	<b>16.522.487</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<i>I. Rimanenze</i>		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
3) Lavori in corso su ordinazione		
4) Prodotti finiti e merci	10.530.093	10.530.093
5) Acconti		
	<u>10.530.093</u>	<u>10.530.093</u>

		10.530.093	10.530.093
<i>II. Crediti</i>			
1)	Verso clienti		
	- entro 12 mesi	105.265	237.002
	- oltre 12 mesi		
		105.265	237.002
2)	Verso imprese controllate		
	- entro 12 mesi	40.869	40.869
	- oltre 12 mesi		
		40.869	40.869
3)	Verso imprese collegate		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
4)	Verso controllanti		
	- entro 12 mesi	135.972	
	- oltre 12 mesi		
		135.972	
4-bis)	Per crediti tributari		
	- entro 12 mesi	282.601	294.039
	- oltre 12 mesi	1.868	1.868
		284.469	295.907
4-ter)	Per imposte anticipate		
	- entro 12 mesi		1.375.000
	- oltre 12 mesi		
			1.375.000
5)	Verso altri		
	- entro 12 mesi	4.766	4.618
	- oltre 12 mesi		
		4.766	4.618
		571.341	1.953.396
<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni</i>			
1)	Partecipazioni in imprese controllate		
2)	Partecipazioni in imprese collegate		
3)	Partecipazioni in imprese controllanti		
4)	Altre partecipazioni		
5)	Azioni proprie (valore nominale complessivo)		
6)	Altri titoli		
<i>IV. Disponibilità liquide</i>			
1)	Depositi bancari e postali	3.832.836	52.060
2)	Assegni		
3)	Denaro e valori in cassa	555	205
		3.833.391	52.265
<b>Totale attivo circolante</b>		<b>14.934.825</b>	<b>12.535.754</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>			
	- disaggio su prestiti		
	- vari	20.906	23.195
		20.906	23.195
<b>Totale attivo</b>		<b>32.445.635</b>	<b>29.081.436</b>
<b>Stato patrimoniale passivo</b>		<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
<b>A) Patrimonio netto</b>			
I.	Capitale	9.400.396	9.400.396
II.	Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III.	Riserva di rivalutazione		
IV.	Riserva legale		

V.	<i>Riserve statutarie</i>		
VI.	<i>Riserva per azioni proprie in portafoglio</i>		
VII.	<i>Altre riserve</i>		
	Riserva straordinaria o facoltativa		
	Riserva per acquisto azioni proprie		
	Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ.		
	Riserva azioni (quote) della società controllante		
	Riserva non distrib. da rivalutazione delle partecipazioni		
	Versamenti in conto aumento di capitale		
	Versamenti in conto futuro aumento di capitale		
	Versamenti in conto capitale		
	Versamenti a copertura perdite		
	Riserva da riduzione capitale sociale		
	Riserva avanzo di fusione	17.378	17.378
	Riserva per utili su cambi		
	Fondo contributi in conto capitale (art. 55 T.U.)		
	Fondi riserve in sospensione d'imposta		
	Riserve da conferimenti agevolati (legge n. 576/1975)		
	Fondi di accantonamento delle plusvalenze di cui all'art. 2 legge n.168/1992		
	Riserva fondi previdenziali integrativi ex d.lgs n. 124/1993		
	Riserva non distribuibile ex art. 2426		
	Riserva per conversione EURO		
	Riserva da condono		
	Conto personalizzabile		
	Conto personalizzabile		
	Conto personalizzabile		
	Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		(1)
	Altre...		
		17.378	17.378
	VIII. <i>Utili (perdite) portati a nuovo</i>	(1.520.524)	(1.916.181)
IX.	<i>Utile d'esercizio</i>	7.908.614	395.658
IX.	<i>Perdita d'esercizio</i>	0	0
	<i>Acconti su dividendi</i>	0	0
	<i>Copertura parziale perdita d'esercizio</i>		
<b>Totale patrimonio netto</b>		<b>15.805.864</b>	<b>7.897.250</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>			
1)	Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2)	Fondi per imposte, anche differite		62.068
3)	Altri	6.676.074	8.250.000
<b>Totale fondi per rischi e oneri</b>		<b>6.676.074</b>	<b>8.312.068</b>
<b>C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato</b>		<b>120.814</b>	<b>105.475</b>
<b>D) Debiti</b>			
1)	Obbligazioni		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
2)	Obbligazioni convertibili		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
3)	Debiti verso soci per finanziamenti		
	- entro 12 mesi		

	- oltre 12 mesi		
4)	Debiti verso banche		
	- entro 12 mesi	327.103	4.770.722
	- oltre 12 mesi	5.620.173	6.234.426
			5.947.276
5)	Debiti verso altri finanziatori		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
6)	Acconti		
	- entro 12 mesi	913.214	956.116
	- oltre 12 mesi		
			913.214
7)	Debiti verso fornitori		
	- entro 12 mesi	175.128	179.630
	- oltre 12 mesi		
			175.128
8)	Debiti rappresentati da titoli di credito		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
9)	Debiti verso imprese controllate		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
10)	Debiti verso imprese collegate		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
11)	Debiti verso controllanti		
	- entro 12 mesi	61.914	
	- oltre 12 mesi	485.000	
			546.914
12)	Debiti tributari		
	- entro 12 mesi	864.517	26.109
	- oltre 12 mesi		
			864.517
13)	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
	- entro 12 mesi	1.365	1.359
	- oltre 12 mesi	12.765	10.572
			14.130
14)	Altri debiti		
	- entro 12 mesi	152.621	10.028
	- oltre 12 mesi	1.167.862	502.953
			1.320.483
			512.981
	<b>Totale debiti</b>		<b>9.781.662</b>
			<b>12.691.915</b>

**E) Ratei e risconti**

	- aggio sui prestiti		
	- vari	61.221	74.728
			61.221
			74.728
	<b>Totale passivo</b>		<b>32.445.635</b>
			<b>29.081.436</b>

**Conti d'ordine**

31/12/2014 31/12/2013

1)	<b>Rischi assunti dall'impresa</b>		
	Fideiussioni		
	a imprese controllate		
	a imprese collegate		
	a imprese controllanti		
	a imprese controllate da controllanti		
	ad altre imprese	3.062.228	3.062.228

		3.062.228	3.062.228
	Avalli		
	a imprese controllate		
	a imprese collegate		
	a imprese controllanti		
	a imprese controllate da controllanti		
	ad altre imprese		
	Altre garanzie personali		
	a imprese controllate		
	a imprese collegate		
	a imprese controllanti		
	a imprese controllate da controllanti		
	ad altre imprese		
	Garanzie reali		
	a imprese controllate		
	a imprese collegate		
	a imprese controllanti		
	a imprese controllate da controllanti		
	ad altre imprese		
	Altri rischi		
	crediti ceduti		
	altri	3.221.494	3.221.494
		3.221.494	3.221.494
		6.283.722	6.283.722
2)	<b>Impegni assunti dall'impresa</b>		
3)	<b>Beni di terzi presso l'impresa</b>		
	merci in conto lavorazione		
	beni presso l'impresa a titolo di deposito o comoda-		
to	beni presso l'impresa in pegno o cauzione		
	altro		
4)	<b>Altri conti d'ordine</b>		
<b>Totale conti d'ordine</b>		<b>6.283.722</b>	<b>6.283.722</b>

<b>Conto economico</b>		<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
<b>A)</b>	<b>Valore della produzione</b>		
1)	<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>	551.158	840.419
2)	<i>Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti</i>		(2.116.515)
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	12.069.953	1.931.755
	- contributi in conto esercizio		
	- contributi in conto capitale (quote esercizio)		
		12.069.953	1.931.755
<b>Totale valore della produzione</b>		<b>12.621.111</b>	<b>655.659</b>
<b>B)</b>	<b>Costi della produzione</b>		
6)	<i>Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</i>	1.132	2.086
7)	<i>Per servizi</i>	558.280	455.357
8)	<i>Per godimento di beni di terzi</i>	1.508	318

9)	<i>Per il personale</i>			
a)	Salari e stipendi	201.331		194.138
b)	Oneri sociali	76.808		74.350
c)	Trattamento di fine rapporto	15.339		16.093
d)	Trattamento di quiescenza e simili			
e)	Altri costi	266		357
			293.744	284.938
10)	<i>Ammortamenti e svalutazioni</i>			
a)	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.521		613
b)	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	215.460		222.202
c)	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
d)	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo	16.503		19.015
vo	circolante e delle disponibilità liquide			
			234.484	241.830
11)	<i>Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</i>			
12)	<i>Accantonamento per rischi</i>		426.074	
13)	<i>Altri accantonamenti</i>			
14)	<i>Oneri diversi di gestione</i>		312.097	273.623
<b>Totale costi della produzione</b>			<b>1.827.319</b>	<b>1.258.152</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>			<b>10.793.792</b>	<b>(602.493)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>				
15)	<i>Proventi da partecipazioni:</i>			
	- da imprese controllate			
	- da imprese collegate			
	- altri			
16)	<i>Altri proventi finanziari:</i>			
a)	da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
	- da imprese controllate			
	- da imprese collegate			
	- da controllanti			
	- altri			
b)	da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
c)	da titoli iscritti nell'attivo circolante			
d)	proventi diversi dai precedenti:			
	- da imprese controllate			
	- da imprese collegate			
	- da controllanti			
	- altri	28.876		1.277
			28.876	1.277
			28.876	1.277
17)	<i>Interessi e altri oneri finanziari:</i>			
	- da imprese controllate			
	- da imprese collegate			
	- da controllanti			
	- altri	240.286		398.499
			240.286	398.499
17-bis)	<i>Utili e Perdite su cambi</i>			
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>			<b>(211.410)</b>	<b>(397.222)</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>				
18)	<i>Rivalutazioni:</i>			
a)	di partecipazioni			

	b) di immobilizzazioni finanziarie		
	c) di titoli iscritti nell'attivo circolante		
19) Svalutazioni:			
	a) di partecipazioni	461.047	
	b) di immobilizzazioni finanziarie		
	c) di titoli iscritti nell'attivo circolante		
			461.047
<b>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie</b>			<b>(461.047)</b>
<b>E) Proventi e oneri straordinari</b>			
20) Proventi:			
	- plusvalenze da alienazioni		2.774
	- varie	939	
			939
			2.774
21) Oneri:			
	- minusvalenze da alienazioni		13.911
	- imposte esercizi precedenti		
	- varie	22.838	
			22.838
			13.911
<b>Totale delle partite straordinarie</b>			<b>(21.899) (11.137)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)</b>			<b>10.099.436 (1.010.852)</b>
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
	a) Imposte correnti	877.890	30.558
	b) Imposte differite	(62.068)	(62.068)
	c) Imposte anticipate	1.375.000	(1.375.000)
	d) proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale		
			2.190.822 (1.406.510)
<b>23) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>			<b>7.908.614 395.658</b>

## NOTA INTEGRATIVA

### Premessa

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia **un utile d'esercizio pari a Euro 7.908.614.**

### Attività svolte

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

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

I principali interventi di *social housing* sono previsti nelle aree di Gazzera – via Mattuglie e Mestre – quartiere Pertini.

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

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

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

### Eventuale appartenenza a un Gruppo

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

### Criteri di formazione

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

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

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

### Criteri di valutazione

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

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2014 non si discostano dai mede-

simi 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.

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

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

## **Crediti**

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al va-

lore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore e anche il rischio paese.

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

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

## **Debiti**

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

## **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.

## **Rimanenze magazzino**

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

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

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

## **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 il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulta durevolmente inferiore rispetto al valore di acquisto o sottoscrizione sono state svalutate.

## **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.

### **Riconoscimento ricavi**

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

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

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

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

### **Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi**

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

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

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

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

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

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

## **Dati sull'occupazione**

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

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

<b>Organico</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>Variazioni</b>
Dirigenti	1	1	
Impiegati	4	4	
	<b>5</b>	<b>5</b>	

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del commercio.  
Tre impiegati sono assunti con un contratto part-time.

## Attività

### B) Immobilizzazioni

#### I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
5.157	1.222	3.935

#### Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore 31/12/2013	Incrementi esercizio	Di cui per oneri capitalizzati	Svalutazioni	Amm.to esercizio	Altri decrementi d'esercizio	Valore 31/12/2014
Diritti brevetti industriali	1.169	6.457			2.469		5.157
Altre	53				53		
Arrotondamento					(1)	1	
	<b>1.222</b>	<b>6.457</b>			<b>2.521</b>	<b>1</b>	<b>5.157</b>

#### 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	1.169				1.169
Altre	53				53
	<b>1.222</b>				<b>1.222</b>

Nel corso dell'esercizio la voce delle immobilizzazioni immateriali è stata incrementata in quanto nel corso dell'esercizio sono stati acquistati software strumentali all'attività d'impresa.

#### II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
15.994.977	16.512.317	(517.340)

#### Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo	
Costo storico	18.571.330	
Ammortamenti esercizi precedenti	(2.063.681)	
<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>16.507.649</b>	di cui terreni 6.082.926
Cessioni dell'esercizio	(305.843)	
Ammortamenti dell'esercizio	(211.697)	
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>15.990.109</b>	di cui terreni 6.077.449

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, e a seguito anche di una revisione delle stime della vita utile degli immobili strumentali, abbiamo provveduto nell'esercizio chiuso 2012 a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli immobili.

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

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

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

### Impianti e macchinario

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

Descrizione	Importo
Costo storico	688.838
Ammortamenti esercizi precedenti	(688.838)

### 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	149.142
Ammortamenti esercizi precedenti	(144.474)
<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>4.668</b>
Acquisizione dell'esercizio	3.963

Ammortamenti dell'esercizio	(3.763)
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>4.868</b>

Nel corso dell'esercizio sono stati acquistati beni di natura strumentale il cui utilizzo non si esaurisce in un esercizio per euro 3.963.

Si segnala che è stata ceduta un'auto il cui valore era interamente ammortizzato.

### Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno

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

Nel termine dell'esercizio si è ritenuto di provvedere alla svalutazione di due partecipazioni acquistate nel corso del anno 2014 iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie in quanto si ritiene che il loro valore sia durevolmente inferiore al valore di acquisto.

### III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
1.489.770	8.948	1.480.822

### Partecipazioni

Descrizione	31/12/2013	Incremento	Decremento	31/12/2014
Imprese controllate	8.948	130.726	14.605	125.069
Imprese collegate		1.768.391	446.442	1.321.949
Altre imprese		42.752		42.752
	<b>8.948</b>	<b>1.941.869</b>	<b>461.047</b>	<b>1.489.770</b>

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.).

Denominazione	Città o Stato	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/Perdita	% Poss.	Valore bilancio
VEGA PARCO SCIENTIFICO TECNOLOGICO DI VENEZIA SCARL	ESTERO	8.357.695	7.089.566	(2.848.981)	21,16	1.321.949
MARGHERA ECO INDUSTRIES - M.E.I. S.P.A.	VENEZIA	110.000	116.121	(68.512)	100	116.121
URBAN	VENEZIA	17.500	17.500		51,13	8.948

I valori indicati per la partecipazione in Vega si riferiscono all'ultimo bilancio approvato, ovvero il bilancio d'esercizio 2013.

I valori indicati per la partecipazione Mei Spa e Consorzio Urban sono riferiti all'esercizio 2014.

Nel corso dell'anno 2014 sono state acquistate partecipazioni di tre società differenti per un totale

di euro 1.941.869, ovvero sono state acquistate le seguenti partecipazioni:

- Partecipazioni in M.E.I. S.p.a.	per euro	130.726	(100% del patrimonio);
- Partecipazioni in Vega S.c.a.r.l.	per euro	1.768.391	(21,16% del patrimonio);
- Partecipazioni in Insula S.p.a.	per euro	42.752	(1,13% del patrimonio).

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

#### Partecipazione M.E.I.S.p.a.

La società è stata acquistata dalla società in ordine ad un processo di razionalizzazione delle partecipazioni del Comune di Venezia.

La società, in attesa del compimento del processo previsto dal Comune di Venezia e dalla delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 511 DGR del 7.04.2015, ha intrapreso un percorso per la riduzione dei costi di struttura che potrà comprendere l'eventuale trasformazione della forma societaria ed una modifica all'organo di controllo.

La partecipazione è stata acquistata nel corso dell'esercizio a valore di P.N. della società alla data del 31.05.2014 per euro 130.726. Esso al termine dell'esercizio, in attesa processo sopra-evidenziato, è diminuito in seno al risultato della frazione d'esercizio e ritenendo il valore delle partecipazioni diversamente inferiore a quello d'acquisto per euro 14.605 si è provveduto alla svalutazione della partecipazione per il medesimo valore. La voce trova la sua contropartita nella voce D 19 del C.E.

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

L'acquisto della partecipazione di Vega S.c.a.r.l. è avvenuto a seguito di un'operazione più ampia che ha comportato una componente positiva di reddito per la società nel corso dell'anno 2014 pari a 11.465.863. Il valore di acquisto della partecipazione è pari a 1.768.391; al termine dell'esercizio, sulla base della documentazione in possesso dell'organo amministrativo, ritenendo il valore della stessa diversamente inferiore si è provveduto alla sua svalutazione per euro a 446.442. La voce trova la sua contropartita nella voce D 19 del C.E.

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

## **C) Attivo circolante**

### **I. Rimanenze**

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
10.530.093	10.530.093	

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

La Immobiliare Veneziana svolge attività di immobiliare "mista", ovvero di immobiliare di costruzione e compravendita nonché di gestione. Gli "immobili merce" ovvero gli immobili e le aree non strumentali alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa, vendita in ossequio al combinato disposto dall'OIC 16 e 13, sono iscritti sotto tale voce.

Sono "immobili" il cui organo di amministrazione ha destinato alla vendita.

Nel corso dell'esercizio 2013 l'area di via Mattuglie-Gazzera, sulla quale la società sta attuando il progetto PRUACS, ha subito una svalutazione in ordine al desumibile valore di mercato.

Il valore d'iscrizione degli "immobili merce" al 31.12.2014 è pari al minore tra il costo di acquisto o di produzione ovvero al valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato se minore.

## II. Crediti

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
571.341	1.953.396	(1.382.055)

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	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione a termine
Verso clienti	105.265			105.265	
Verso imprese controllate	40.869			40.869	
Verso imprese collegate					
Verso controllanti	135.972			135.972	
Per crediti tributari	282.601	1.868		284.469	
Per imposte anticipate					
Verso altri	4.766			4.766	
Arrotondamento					
	<b>569.473</b>	<b>1.868</b>		<b>571.341</b>	

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

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

I crediti tributari sono costituiti principalmente dal credito IVA.

Nel corso dell'esercizio 2013 la voce crediti per "imposte anticipate", in aderenza al dettato dell'OIC 25 è stata alimentata per euro 1.375.000 a seguito dei sopravvenuti presupposti per l'iscrizione delle imposte anticipate per le perdite riportabili ai fini fiscali.

Nel corso del 2014 a seguito del risultato d'esercizio ottenuto è stato scomputato l'intero importo precedentemente iscritto.

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

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile
Saldo al 31/12/2013	153.580
Utilizzo nell'esercizio	9.176
Accantonamento esercizio	16.503
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>160.907</b>

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

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

L'utilizzo nell'esercizio pari a euro 9.176 identifica la riduzione del F.do svalutazione crediti per l'importo eccedente dei singoli crediti precedentemente iscritti.

L'accantonamento riflette l'adeguamento al valore nominale per i crediti iscritti.

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

La ripartizione dei crediti al 31/12/2014 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	241.237	40.869			4.766	286.872
Totale	<b>241.237</b>	<b>40.869</b>			<b>4.766</b>	<b>286.872</b>

#### IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
3.833.391	52.265	3.781.126

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013
Depositi bancari e postali	3.832.836	52.060
Denaro e altri valori in cassa	555	205
	<b>3.833.391</b>	<b>52.265</b>

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

Il valore iscritto a bilancio e la variazione cospicua rispetto all'anno 2013 è frutto dell'attenta gestione delle entrate dell'esercizio 2014. La variazione positiva è data principalmente alla sottoscrizione della Transazione Syndial.

#### D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
20.906	23.195	(2.289)

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2014, 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 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
15.805.864	7.897.250	7.908.614

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Capitale	9.400.396			9.400.396
Riserva avanzo di fusione	17.378			17.378
Varie altre riserve	(1)			
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)		(1)	
<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>	<b>(1.916.181)</b>	<b>395.657</b>		<b>(1.520.524)</b>
<b>Utili (perdite) dell'esercizio</b>	<b>395.658</b>	<b>7.908.614</b>	<b>395.658</b>	<b>7.908.614</b>
<b>Totale</b>	<b>7.897.250</b>	<b>8.304.271</b>	<b>395.657</b>	<b>15.805.864</b>

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto

Descrizione	31/12/2013	Distribuzione dei dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	31/12/2014
Capitale	9.400.396						9.400.396
Riserva avanzo di fusione	17.378						17.378
Varie altre riserve	(1)		1				
Utili (perdite) portati a nuovo	(1.916.181)				(395.657)		(1.520.524)
Utili (perdite) dell'esercizio	395.658			7.908.614	395.658		7.908.614
<b>Totale</b>	<b>7.897.250</b>		<b>1</b>	<b>7.908.614</b>	<b>1</b>		<b>15.805.864</b>

Il capitale sociale è così composto (articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, C.c.).

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

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	9.400.396	B			
Altre riserve	17.378	A, B,	17.378		
Utili (perdite) portati a nuovo	(1.520.524)	A, B, C		395.658	
<b>Totale</b>			<b>17.378</b>	<b>395.658</b>	
<b>Residua quota distribuibile</b>			<b>17.378</b>		

(\*) 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 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
6.676.074	8.312.068	(1.635.994)

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Per imposte, anche differite	62.068		62.068	
Altri	8.250.000	426.074	2.000.000	6.676.074
	<b>8.312.068</b>	<b>426.074</b>	<b>2.062.068</b>	<b>6.676.074</b>

Il fondo per imposte, anche differite era presente in ragione del differimento delle imposte ired a seguito di una plusvalenza realizzata nel corso dell'esercizio 2010 per la vendita dell'Area Pertini. Il decremento riflette lo storno delle imposte differite per l'ultima quota differita della suddetta plusvalenza

Per quanto attiene all'importo "Altri Fondi" esso al 31/12/2013 era costituito dal fondo rischi per controversie legali in corso per euro 8.250.000.

La voce era così costituita:

- Causa per interventi di bonifica Zona Porto Marghera (Area ex Complessi ed ex Azotati) per euro 2.000.000,00;
- Causa per Venice Refitting per euro 6.250.000,00.

#### **Causa per interventi di bonifica Zona Porto Marghera (Area ex Complessi ed ex Azotati)**

Nel corso dell'esercizio la società ha raggiunto un accordo transattivo con il **Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e il M.I.T. con il quale IVE si impegna a riconoscere ai suddetti Ministeri la somma di euro 1.493.444 a tacitazione di ogni attuale e futura pretesa recuperatoria degli oneri sostenuti dallo stato per il recupero dell'Ambiente a seguito dell'inquinamento derivato alle risorse ambientale dalle Aree "ex Azotati" – "ex Complessi".**

Il decremento della voce altri fondi riguarda interamente tale vicenda ed è di seguito riportato il dettaglio della variazione.

#### La Immobiliare Veneziana S.r.l.

		Causa per interventi di bonifica zona Porto Marghera (accordo stragiudiziale con Avvocatura dello Stato) - accantonamento 2007
<i>composizione F.do Rischi:</i>		
	31/12/2013	2.000.000
sottoscrizione transazione		(1.493.444)
saldo costi legale		(15.000)
utilizzo f.do rischi a copertura costi sostenuti nel 2014		(66.377)
storno f.do eccedente		(425.179)
<b>Totali</b>		<b>0</b>

Il debito residuo nei confronti dello Stato è pari a euro 1.280.095 che dovrà essere pagato dalla società in 9 rate annuali senza interessi. L'ammontare del debito è iscritto in bilancio sotto la voce altri debiti.

I costi sostenuti che sono stati originariamente stimati sono stati stornati in modo diretto dal fondo (OIC 31).

L'ammontare del fondo stimato in eccesso e stornato trova la sua contropartita nella voce A5 del C.E. (OIC 12 e OIC 31)

### Causa per Venice Refitting

Si ricorda che le vicende processuali registrate negli anni precedenti sono state ampiamente spiegate nel corso degli anni precedenti. Nel corso del 2014 si è provveduto ad alimentare il f.do rischi dell'importo di euro 426.074 in ragione degli interessi legali maturati dalla data della sentenza 27.12.2011 al 31.12.2014 e per gli ulteriori costi legali ragionevolmente previsti.

Si evidenzia che l'udienza in appello è fissata alla data del 23.06.2016.

La Immobiliare Veneziana S.r.l.			
		<b>Causa per Venice Refitting risoluzione / annullamento contratto locazione Area Complessi - residuo accantonamento dopo sentenza 3114/2010 1° grado</b>	
<i>composizione F.do Rischi:</i>			
	31/12/2013		6.250.000
interessi legali dalla data della sentenza 27.12.2011 al 31.12.2014 e ulteriori costi			426.074
<b>Totali</b>			<b>6.676.074</b>

### C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
120.814	105.475	15.339

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
TFR, movimenti del periodo	105.475	15.339		120.814

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2014 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 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
9.781.662	12.691.915	(2.910.253)

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione a termine
Debiti verso banche	327.103	5.620.173		5.947.276	
Acconti	913.214			913.214	
Debiti verso fornitori	175.128			175.128	
Debiti verso controllanti	61.914	485.000		546.914	
Debiti tributari	864.517			864.517	
Debiti verso istituti di previdenza	1.365	12.765		14.130	
Altri debiti	152.621	598.931	568.931	1.320.483	
	<b>2.495.862</b>	<b>6.716.869</b>	<b>568.931</b>	<b>9.781.662</b>	

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2014, pari a Euro 5.947.276, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

I mutui passivi sono:

- contratto di mutuo stipulato con la Banca Nazionale del Lavoro SPA per una quota capitale, al 31.12.2014, pari a euro 200.205. Tale debito è garantito da ipoteca legale su beni sociali per una somma pari a euro 1.360.000;
- contratto di mutuo stipulato con la Cassa di Risparmio di Venezia SPA, ora Banca Intesa, per una quota capitale, al 31.12.2014, pari a euro 2.233.039. Tale debito è garantito da ipoteca legale su beni sociali per una somma pari a euro 6.000.000;
- contratto di mutuo stipulato con ex San Paolo IMI, per una quota capitale, al 31.12.2014, pari a euro 3.514.031. Tale debito è garantito da ipoteca legale su beni sociali per una somma pari a euro 12.640.000. Su tale mutuo si sta procedendo alla richiesta di riduzione di garanzia.

La voce "Acconti" 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 voce debiti verso controllante è costituita da debiti di natura commerciale per euro 61.914 e da debiti per utili da distribuire per euro 485.000.

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

Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per imposta IRES; pari a Euro 463.657 al netto degli acconti versati nel corso dell'esercizio per Euro 29.018, delle ritenute d'acconto subite, pari a Euro 7.488, per imposta IRAP 377.727.

La voce altri debiti è principalmente costituita dal debito nei confronti dello Stato, per maggiori dettagli si rimanda alla paragrafo F.do Rischi e Oneri del presente documenti.

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2014 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 / Control-lanti	V / Altri	Totale
Italia	175.128				1.851.891	2.027.019
Totale	<b>175.128</b>				<b>1.851.891</b>	<b>2.027.019</b>

I debiti assistiti da garanzia reale su beni aziendali, come indicato sopra, attengono solo a contratti di mutuo e sono rientranti nell'area geografica: ITALIA.

## E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
61.221	74.728	(13.507)

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

I criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera per tali poste sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2014, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

## Conti d'ordine

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

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Rischi assunti dall'impresa	6.283.722	6.283.722	
	<b>6.283.722</b>	<b>6.283.722</b>	

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 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
12.621.111	655.659	11.965.452

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	551.158	840.419	(289.261)

Variazioni rimanenze prodotti		(2.116.515)	2.116.515
Altri ricavi e proventi	12.069.953	1.931.755	10.138.198
	<b>12.621.111</b>	<b>655.659</b>	<b>11.965.452</b>

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione.

### Ricavi per categoria di attività

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

Categoria	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Prestazioni di servizi	20.000		20.000
Fitti attivi	530.254		530.254
Altre	12.070.857	2.772.174	9.298.683
	<b>12.621.111</b>	<b>2.772.174</b>	<b>9.848.937</b>

### Ricavi per area geografica

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

Area	Vendite	Prestazioni	Totale
Italia	28.421	12.592.690	12.621.111
	<b>28.421</b>	<b>12.592.690</b>	<b>12.621.111</b>

## B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
1.827.319	1.258.152	569.167

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	1.132	2.086	(954)
Servizi	558.280	455.357	102.923
Godimento di beni di terzi	1.508	318	1.190
Salari e stipendi	201.331	194.138	7.193
Oneri sociali	76.808	74.350	2.458
Trattamento di fine rapporto	15.339	16.093	(754)
Altri costi del personale	266	357	(91)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	2.521	613	1.908
Ammortamento immobilizzazioni materiali	215.460	222.202	(6.742)
Svalutazioni crediti attivo circolante	16.503	19.015	(2.512)
Accantonamento per rischi	426.074		426.074
Oneri diversi di gestione	312.097	273.623	38.474
	<b>1.827.319</b>	<b>1.258.152</b>	<b>569.167</b>

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

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

### Costi per il personale

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

### Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

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

Si rimanda la paragrafo "Crediti" del presente documento.

### Accantonamento per rischi

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

### Oneri diversi di gestione

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

## C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
(211.410)	(397.222)	185.812

### Proventi finanziari

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	28.876	1.277	27.599
(Interessi e altri oneri finanziari)	(240.286)	(398.499)	158.213
	<b>(211.410)</b>	<b>(397.222)</b>	<b>185.812</b>

### Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali				28.876	28.876
				<b>28.876</b>	<b>28.876</b>

Per effetto degli incassi della gestione ordinaria si è potuto sfruttare la leva finanziaria e incassare interessi attivi bancari nel corso dell'anno 2014.

## Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari				222	222
Interessi				157.618	157.618
Sconti o oneri finanziari				82.446	82.446
				<b>240.286</b>	<b>240.286</b>

La voce è principalmente costituita dal costo dei debiti bancari della società.

## D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
(461.047)		(461.047)

## Svalutazioni

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Di partecipazioni	461.047		461.047
	<b>461.047</b>		<b>461.047</b>

Per il dettaglio della voce si rimanda alla lettura del paragrafo “Immobilizzazioni Finanziarie” del presente documento.

## E) Proventi e oneri straordinari

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

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
(21.899)	(11.137)	(10.762)

Descrizione	31/12/2014	Anno precedente	31/12/2013
Varie	939	Varie	2.774
Totale proventi	939	Totale proventi	2.774
Varie	(22.838)	Varie	(13.911)
Totale oneri	(22.838)	Totale oneri	(13.911)
	<b>(21.899)</b>		<b>(11.137)</b>

## Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
2.190.822	(1.406.510)	3.597.332

<b>Imposte</b>	<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>Variazioni</b>
<b>Imposte correnti:</b>	877.890	30.558	847.332
IRES	500.163	30.558	469.605
IRAP	377.727		377.727
Imposte sostitutive			
<b>Imposte differite (anticipate)</b>	1.312.932	(1.437.068)	2.750.000
IRES	1.312.932	(1.437.068)	2.750.000
IRAP			
<b>Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale</b>			
	<b>2.190.822</b>	<b>(1.406.510)</b>	<b>3.597.332</b>

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)

<b>Descrizione</b>	<b>Valore</b>	<b>Imposte</b>
Risultato prima delle imposte	10.099.436	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	2.777.345
voce B7 C.E. costi per servizi	3.396	
voce B10 C.E. amm.ti e svalutazioni	15.287	
voce B12 C.E. acc.ti per rischi	426.074	
voce B 14 C.E. oneri di versi di gestione	219.554	
voce D 19 C.E. rettifiche di valore di attività finanziarie	461.047	
voce E 21 C.E. oneri straordinari	22.838	
altre variazioni in aumento	592.505	
variazioni in diminuzione	(2.746.257)	
perdite anni precedenti	(7.275.104)	
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>1.818.776</b>	
<b>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio</b>		<b>500.163</b>

### Determinazione dell'imponibile IRAP

<b>Descrizione</b>	<b>Valore</b>	<b>Imposte</b>
Differenza tra valore e costi della produzione	11.530.113	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	265.197	
cuneo fiscale	(118.280)	
Ricavi non rilevanti ai fini IRAP	(1.991.716)	
	<b>9.685.314</b>	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	377.727
<b>Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:</b>		
Imponibile Irap	9.685.314	
<b>IRAP corrente per l'esercizio</b>		<b>377.727</b>

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

### Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti:

	esercizio 31/12/2014	esercizio 31/12/2013
Perdite fiscali pregresse – <b>imposte anticipate</b>		5.000.000
Plusvalenza conseguita nel 2010 e rateizzata – <b>imposte differite</b>	225.703	62.068
<b>Totale</b>	<b>5.225.703</b>	<b>1.437.068</b>

Nel corso dell'esercizio le imposte di competenza ammontano ad euro 2.190.822 di cui:

- Imposte correnti per euro 877.880.

Le movimentazioni dell'esercizio sulle imposte differite / anticipate sono le seguenti:

- Imposte anticipate, stornate nell'esercizio pari ad euro 1.375.000, relativamente allo scorporo delle perdite fiscali;
- Imposte differite, stornate nell'esercizio pari ad euro (62.068), per imputazione a reddito dell'ultima quota della plusvalenza rateizzata a seguito della cessione di un area nel corso del 2010.

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

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

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

Imposte anticipate non iscritte	Anno	Imponibile	Aliquota Ires	Aliquota Irap	Totale
Descrizione			27,50%	3,90%	
Fondo Rischi - accantonamento Venice Refitting Srl	2011	6.250.000,00	1.718.750,00	243.750,00	1.962.500,00
Fondo Rischi - accantonamento quota interessi Venice Refitting Srl	2014	426.074,00	117.170,35		117.170,35
Svalutazione partecipazione Vega Scarl	2014	426.442,00	117.271,55		117.271,55
Svalutazione partecipazione MEI Spa	2014	14.605,00	4.016,38		4.016,38
Perdite fiscali non dedotte	2014	2.904.289,00	798.679,48		798.679,48
<b>Imposte anticipate NON iscritte al 31.12.2014</b>		<b>10.021.410,00</b>	<b>2.755.887,75</b>	<b>243.750,00</b>	<b>2.999.637,75</b>
<b>Imposte anticipate iscritte al 31.12.2014</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Differenza tra imposte anticipate iscritte e NON iscritte</b>		<b>10.021.410,00</b>	<b>2.755.887,75</b>	<b>243.750,00</b>	<b>2.999.637,75</b>

Si evidenzia che nella determinazione dell'imposta Ires si è provveduto a scomputare dalla base imponibile l'importo delle perdite fiscali precedentemente maturate nei limiti della vigente normativa

tributaria.

L'art 172 Tuir, settimo comma, quale norma antielusiva tendente ad evitare che l'assorbimento delle c.d. "*bare fiscali*" possa produrre vantaggi alla società incorporante, condiziona l'utilizzo delle perdite fiscali, precedentemente maturate, al superamento del "*test di vitalità*" e ne limita l'utilizzo in termini quantitativi.

Si ricorda che IVE nel corso dell'esercizio 2012 si è fusa con la società controllata Patrimonio IVE srl mediante incorporazione. Ive, poi, aveva maturato al 31.12.2011 perdite fiscali pari a 10.745.494, principalmente per effetto della sentenza negativa sul contenzioso aperto con Venice Refitting Srl. I "*test di vitalità*" è stato superato dalla società, tuttavia, in termini quantitativi le limitazioni imposte dalla norma, nell'ottica antielusiva, non permetterebbero la totale detrazione delle perdite fiscali pregresse.

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

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

Successivamente a tale parere verrà presentato alla Direzione Regionale delle Entrate una "richiesta di interpello" al fine di statuire, sulla base dei presupposti di diritto e di fatto esistenti, il corretto comportamento tenuto.

Si informa che la Direzione adita potrebbe rispondere negativamente. La società, in tale fattispecie, promuoverà un ricorso contro l'eventuale parere negativo in quanto, sulla base del parere dell'esperto, ricorrono i presupposti di diritto per la totale detrazione delle perdite fiscali, e pertanto non si ritiene di iscrivere l'accantonamento in quanto il rischio viene ritenuto "*possibile*" ma non "*probabile*" se non "*remoto*".

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

### **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 Tonio-  
lo a Mestre.

Il valore del contratto è a valore di mercato.

Nel corso dell'esercizio sono state acquistate azioni della società Mei S.P.A. dal Comune di Venezia a valore di P.N.

### **Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

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

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

#### **Informazioni relative ai compensi spettanti al revisore legale**

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

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

#### **Altre informazioni**

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

	<b>Qualifica</b>	<b>Compenso</b>
	Amministratori	40.001
	Revisore unico	14.546

## Rendiconto finanziario

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

Descrizione	esercizio 31/12/2014	esercizio 31/12/2013
<b>A. Flusso finanziario della gestione reddituale</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	7.908.614	395.658
Imposte sul reddito	2.190.822	(1.406.510)
Interessi passivi (interessi attivi) (Dividendi)	211.410	397.222
Plusvalenze da alienazioni incluse nella voce A5	28.420	
Plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n. 5		
Minusvalenze da alienazioni incluse nella voce B14		
Minusvalenze da alienazioni		
<b>Totale (plusvalenze) / minusvalenze derivanti da cessione relative a:</b>	(28.420)	
di cui immobilizzazioni materiali	(28.420)	
di cui immobilizzazioni immateriali		
di cui immobilizzazioni finanziarie		
<b>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	10.282.426	(613.630)
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita</b>		
Accantonamenti ai fondi	441.413	16.093
Ammortamenti delle immobilizzazioni	217.981	222.814
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		
Altre rettifiche per elementi non monetari	62.068	62.068
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>	721.462	300.975
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze		2.116.515
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	(4.235)	(104.367)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(4.502)	(293.203)
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	2.289	5.105
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	(13.507)	27.787
Altre variazioni del capitale circolante netto	1.329.078	192.154
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn</b>	1.309.123	1.943.991
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(211.410)	(397.222)
(Imposte sul reddito pagate)	(43.557)	117.927
Dividendi incassati		
(Utilizzo dei fondi)	(2.062.068)	(1.811.468)
<b>4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche</b>	(2.317.035)	(2.090.763)
<b>FLUSSO FINANZIARIO DELLA GESTIONE REDDITUALE (A)</b>	9.995.976	(459.427)
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	330.300 (3.963)	118.037 118.037
Prezzo di realizzo disinvestimenti	334.263	
Immobilizzazioni immateriali (Investimenti)	(6.456) (6.457)	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	1	
Immobilizzazioni finanziarie (Investimenti)	(1.480.822) (1.941.869)	

Prezzo di realizzo disinvestimenti	461.047	
Immobilizzazioni finanziarie non immobilizzate (Investimenti)		
Prezzo di realizzo disinvestimenti		
Acquisizione o cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
<b>FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>	(1.185.398)	118.037
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	(4.443.619)	299.590
Accensione finanziamenti		
Rimborso finanziamenti	(614.253)	(447.537)
<b>Mezzi propri</b>		
Aumento di capitale a pagamento		1
Cessione (acquisto) di azioni proprie		
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati		
<b>FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)</b>	(5.057.872)	(147.946)
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+-B+-C)</b>	3.752.706	(489.336)
Disponibilità liquide iniziali	52.265	541.601
Disponibilità liquide finali	3.833.391	52.265
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	3.781.126	(489.336)

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

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

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

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

Signori Soci,

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

• **Attività di revisione legale**

1. Ho svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della società *La Immobiliare Veneziana Srl* al 31 dicembre 2014.

La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete all'amministratore Unico della società. È mia la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione legale.

2. Il mio esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, 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 è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo. Esso 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 adottati e della ragionevolezza delle stime effettuate dall'Amministratore Unico.

Ritengo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del mio giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati a fini comparativi, secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla Relazione emessa in data 18 aprile 2014 dal collegio sindacale che mi ha preceduto.

Italy  
France  
Germany  
The Netherlands  
Poland  
Russia  
Switzerland  
USA

Milano  
Roma  
Venezia  
Brescia  
Verbania  
Monza

**Noda Studio Venezia**

sede legale  
via Vincenzo Monti, 8  
20123 Milano - Italia

sede operativa  
San Marco, 2757  
30124 Venezia - Italia

tel. +39 041 52 04 488  
fax. +39 041 52 12 840  
email. [info@nodastudio.it](mailto:info@nodastudio.it)  
pec. [nodastudio@legalmail.it](mailto:nodastudio@legalmail.it)  
web. [www.nodastudio.it](http://www.nodastudio.it)

p.iva IT04117900961



3. A mio giudizio, il bilancio della società La Immobiliare Veneziana Srl al 31 dicembre 2014 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società.

4. Vi segnalo che il risultato d'esercizio chiuso al 31/12/2014 è influenzato da rilevanti componenti non ripetibili riferibili alle seguenti circostanze:

- definizione stragiudiziale della controversia con Syndial Spa;
- definizione dell'accordo transattivo con il Ministero dell'Ambiente in relazione agli oneri sostenuti per il recupero ambientale delle aree Aree "ex Azotati" ed "ex Complessi";
- contenzioso giudiziario con la società Venice Refitting Srl;
- svalutazione delle partecipazioni nelle società Vega Scarl e MEI Spa.

Segnalo altresì che la determinazione delle imposte di competenza è avvenuta scomputando dal reddito imponibile dell'esercizio, le perdite fiscali di esercizi precedenti; l'utilizzazione di tali perdite è, per una parte del loro ammontare, subordinata all'ottenimento di un interpello favorevole da parte dell'Amministrazione Finanziaria. L'Amministratore Unico, supportato nella valutazione dal parere di un esperto tributarista, ritiene che la Società abbia diritto ad utilizzare le perdite fiscali pregresse. Ove tuttavia tale interpello avesse esito negativo, la Società dovrà far valere le proprie ragioni, presentando ricorso giurisdizionale.

Le circostanze anzidette sono state ampiamente illustrate dall'Amministratore Unico nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione cui si rinvia.

5. La responsabilità della redazione della Relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete all'Amministratore Unico della società La Immobiliare Veneziana Srl. È di mia competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della Relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'art. 14 co. 2 lett. e) del DLgs. 39/2010. A tal fine, ho svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A mio giudizio, la Relazione sulla gestione è coerente con il bilancio della società La Immobiliare Veneziana Srl al 31 dicembre 2014.

• **Attività di vigilanza**

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2014 l'attività dello scrivente Sindaco Unico è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.



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

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

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

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

L'Amministratore Unico ed il Direttore Generale mi hanno tenuto costantemente aggiornato in merito all'evolversi dei contenziosi che vedono coinvolta la Società ed ampiamente commentati nella Relazione sulla Gestione nonché sulle definizioni transattive intervenute.

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

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

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

La società ha avviato le attività per l'adozione del modello organizzativo previsto dal Decreto Legislativo 231/2001 nonché per il rispetto delle previsioni contenute nella L. 190/2012 (Legge anticorruzione).

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

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



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

• **Bilancio d'esercizio**

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

Per quanto a mia conoscenza, l'Amministratore Unico, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, quarto comma, c.c.

• **Conclusioni**

Considerando le risultanze dell'attività svolta, il sottoscritto propone all'Assemblea dei soci di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2014, che evidenzia un utile d'esercizio pari ad € 7.908.614, così come redatto dall'Amministratore Unico.

Venezia, 21 maggio 2015

  
Paolo Trevisanato