

# **RESIDENZA VENEZIANA S.R.L.**

Sede in Venezia Dorsoduro 3507  
Reg. Imp. di Venezia 03471820278  
Rea 311234

Capitale sociale  
Euro 1.100.000,00 i.v.

**Bilancio d'Esercizio  
al 31/12/2011**

**RESIDENZA VENEZIANA S.R.L.**

Società soggetta alla direzione e coordinamento di Ater Venezia

Codice fiscale 03471820278 – Partita iva 03471820278

DORSODURO 3507 - 30100 VENEZIA

Numero R.E.A. 311234

Registro Imprese di VENEZIA n. 03471820278

Capitale Sociale Euro 1.100.000,00 i.v.

**BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2011**

Gli importi presenti sono espressi in euro

<b>STATO PATRIMONIALE - ATTIVO</b>		<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<b>A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI DOVUTI</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>			
<b>I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>			
1) Immobilizzazioni immateriali		12.417	12.417
2) -Fondo ammort. immob. immateriali		(11.937)	(11.533)
<b>I TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>		<b>480</b>	<b>884</b>
<b>II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>			
1) Immobilizzazioni materiali		417	417
2) -Fondo ammort. immob. materiali		(417)	(417)
<b>II TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>		<b>480</b>	<b>884</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>			
<b>I) RIMANENZE</b>		<b>4.017.542</b>	<b>4.793.313</b>
<b>II) CREDITI (Attivo circolante):</b>			
1) Esigibili entro esercizio		65.992	113.387
2) Esigibili oltre esercizio		0	0
<b>II TOTALE CREDITI (Attivo circolante)</b>		<b>65.992</b>	<b>113.387</b>
<b>III) ATTIVITA' FINANZIARIE (non immobilizz.)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE	347.564	420.844
<b>C TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>4.431.098</b>	<b>5.327.544</b>
D) RATEI E RISCONTI	330	384
<b>TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO</b>	<b>4.431.908</b>	<b>5.328.812</b>
<b>STATO PATRIMONIALE - PASSIVO</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
I) Capitale	1.100.000	1.100.000
II) Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III) Riserve di rivalutazione	0	0
IV) Riserva legale	14.097	14.097
V) Riserva azioni proprie in portafoglio	0	0
VI) Riserve statutarie	0	0
VII) Altre riserve	19.425	19.425
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	(82.185)	0
IX) Utile (perdita) dell' esercizio	25.550	(82.185)
<b>A TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>1.076.887</b>	<b>1.051.337</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>D) DEBITI</b>		
1) Esigibili entro l'esercizio	3.354.438	4.276.632
2) Esigibili oltre l'esercizio	0	0
<b>D TOTALE DEBITI</b>	<b>3.354.438</b>	<b>4.276.632</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>	<b>583</b>	<b>843</b>
<b>TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO</b>	<b>4.431.908</b>	<b>5.328.812</b>
<b>CONTI D'ORDINE</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
01) GARANZIE PRESTATE	0	0

<b>02) ALTRI CONTI D' ORDINE - RISCHI - IMPEGNI</b>	0	0
<b>TOTALE CONTI D'ORDINE</b>	0	0
<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE (attivita' ordinaria)</b>		
1) Ricavi vendite e prestazioni	1.296.000	145.800
2) Variaz.riman.di prod.in corso di lav.,semil.e fin.	(775.771)	822.470
3) Variaz.dei lavori in corso su ordinazione	0	0
4) Incrementi immobilizz. per lavori interni	0	0
5) Altri ricavi e proventi (attivita' ord.)		
a) Altri ricavi e proventi	679	0
b) Contributi c/esercizio	0	0
5 TOTALE Altri ricavi e proventi (attivita' ord.)	679	0
<b>A TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (attivita' ordinaria)</b>	<b>520.908</b>	<b>968.270</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE (attivita' ordinaria)</b>		
6) per materie prime suss.,di cons.e merci	0	0
7) per servizi	330.207	970.471
8) per godimento di beni di terzi	2.625	2.400
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	0	0
b) oneri sociali	0	0
c) trattamento di fine rapporto	0	0
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) altri costi	0	0
9 TOTALE per il personale	0	0
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammort. immobilizz. immateriali	404	404
b) ammort. immobilizz. materiali	0	0
c) altre svalutaz. immobilizz. (mat./immat.)	0	0
d) svalutaz. attivo circolante:		

	<i>d1) svalutaz. crediti (attivo circ.)</i>	0	0
	<i>d2) svalutaz. disponibilita' liquide</i>	0	0
	<i>d TOTALE svalutaz. attivo circolante</i>	0	0
	<b>10 TOTALE ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>404</b>	<b>404</b>
	<b>11) variazi.riman.di: mat.prime,suss.di cons.e di merci</b>	0	0
	<b>12) accantonamento per rischi</b>	0	0
	<b>13) altri accantonamenti</b>	0	0
	<b>14) oneri diversi di gestione</b>	<b>17.047</b>	<b>18.178</b>
	<b>B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (attivita' ordinaria)</b>	<b>350.283</b>	<b>991.453</b>
	<b>A-B TOTALE DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DI PRODUZIONE</b>	<b>170.625</b>	<b>(23.183)</b>
	<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		
	<b>15) Proventi da partecipazione in:</b>		
	<i>a) imprese controllate</i>	0	0
	<i>b) imprese collegate</i>	0	0
	<i>c) altre imprese</i>	0	0
	<b>15 TOTALE Proventi da partecipazione in</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>16) Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)</b>		
	<i>a) proventi fin. (int.) da crediti immobilizz.</i>		
	<i>a1) da imprese controllate</i>	0	0
	<i>a2) da imprese collegate</i>	0	0
	<i>a3) da imprese controllanti</i>	0	0
	<i>a4) da altri</i>	0	0
	<i>a TOTALE proventi fin. (int.) da crediti immobilizz.</i>	0	0
	<i>b) prov. finanz. da titoli (non part.) iscritti n. im</i>	0	0
	<i>c) prov. finanz. da titoli (non part.) iscritti n.at.</i>	0	0
	<i>d) proventi finanz. diversi dai precedenti</i>		
	<i>d1) da imprese controllate</i>	0	0
	<i>d2) da imprese collegate</i>	0	0
	<i>d3) da controllanti</i>	0	0

	<i>d4) da altri</i>	1.248	760
	<i>d TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti</i>	1.248	760
	<b>16 TOTALE Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)</b>	<b>1.248</b>	<b>760</b>
	<b>17) interessi (pass.) e oneri finanziari da:</b>		
	<i>a) debiti verso imprese controllate</i>	0	0
	<i>b) debiti verso imprese collegate</i>	0	0
	<i>c) debiti verso imprese controllanti</i>	0	0
	<i>d) debiti verso banche</i>	0	0
	<i>e) debiti per obbligazioni</i>	0	0
	<i>f) altri debiti</i>	0	0
	<i>g) oneri finanziari diversi</i>	121.614	85.780
	<b>17 TOTALE interessi (pass.) e oneri finanziari</b>	<b>121.614</b>	<b>85.780</b>
	<b>17 bis Utile e Perdite su cambi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>15+16-17 +-17 bis TOTALE DIFFERENZA PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>(120.366)</b>	<b>(85.020)</b>
	<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		
	<b>18) Rivalutazione di attivita' finanziarie</b>		
	<i>a) di partecipazioni</i>	0	0
	<i>b) di immobilizz. finanz. non partecip.</i>	0	0
	<i>c) di titoli iscr. att. circ. non partecip.</i>	0	0
	<b>18 TOTALE Rivalutazione di attivita' finanziarie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>19) Svalutazione delle attivita' finanziarie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<i>a) di partecipazioni</i>	0	0
	<i>b) di immobilizzaz. finanz. non partecip.</i>	0	0
	<i>c) di titoli iscr. att. circ. non partecip.</i>	0	0
	<b>19 TOTALE Svalutazione delle attivita' finanziarie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>18-19 TOTALE RETTIFICHE DI VALORE ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>		
	<b>20) Proventi straordinari (extra attivita' ord.)</b>		
	<i>a) Plusvalenze da alienazione imm.ni</i>	0	0
	<i>b) altri proventi straord. (non rientr. n. a)</i>	0	0

<b>20 TOTALE Proventi straordinari (extra attivita' ord.)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>21) Oneri straordinari (extra attivita' ord.)</b>		
<i>a) minusv. alienazioni immobilizzazioni</i>	0	0
<i>b) imposte relative a esercizi precedenti</i>	0	0
<i>c) altri oneri straord. (non rientr. n. 14)</i>	0	1
<b>21 TOTALE Oneri straordinari (extra attivita' ord.)</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>20-21 TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE</b>	<b>0</b>	<b>(1)</b>
<b>A-B+C+D+E TOTALE RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>50.259</b>	<b>(108.204)</b>
<b>22) Imposte sul reddito dell' esercizio</b>	<b>24.709</b>	<b>(26.019)</b>
<i>a) correnti</i>	11.586	598
<i>b) anticipate</i>	13.123	(26.617)
<i>c) differite</i>	0	0
<b>26) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO</b>	<b>25.550</b>	<b>(82.185)</b>

Il presente bilancio e' reale e corrisponde alle scritture contabili.  
 PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE  
 IL PRESIDENTE  
 Parisotto Pier Luigi

## **RESIDENZA VENEZIANA S.R.L.**

**Società soggetta alla direzione e coordinamento di Ater Venezia**

**Codice fiscale 03471820278 – Partita iva 03471820278**

**DORSODURO 3507 - 30100 VENEZIA**

**Numero R.E.A. 311234**

**Registro Imprese di VENEZIA n. 03471820278**

**Capitale Sociale Euro 1.100.000,00 i.v.**

### **Nota integrativa abbreviata ex Art. 2435 bis C.C. al bilancio chiuso il 31/12/2011**

**Gli importi presenti sono espressi in euro**

#### **Criteri di formazione**

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i limiti di cui all'art.2435-bis, 1° comma del Codice Civile; viene comunque redatta la relazione sulla gestione.

Nel formulare il presente bilancio non si è derogato ai principi di redazione di cui all'art.2423-bis del Codice Civile.

Più precisamente:

- la valutazione delle voci è stata effettuata nella prospettiva della continuazione della società;
- si è seguito scrupolosamente il principio della prudenza e a bilancio sono compresi solo utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza anche se conosciuti successivamente alla chiusura;
- nella valutazione degli elementi patrimoniali dell'attivo e del passivo è stata considerata la funzione economica degli stessi;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza del periodo cui si riferisce il bilancio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente;
- i criteri di valutazione di cui all'art. 2426, Codice Civile sono stati scrupolosamente osservati e sono i medesimi. Qui di seguito verranno precisati meglio nel commento alle singole voci di bilancio.

#### **Immobilizzazioni**

##### *Immateriali*

Sono iscritte al costo storico di acquisizione e rettificata dai corrispondenti fondi di ammortamento. Si sottolinea che le stesse sono state iscritte nell'attivo dello stato patrimoniale sulla base di una prudente valutazione della loro utilità pluriennale.

##### *Materiali*

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificata dai corrispondenti fondi di ammortamento. Le quote di

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

#### Rimanenze, titoli ed attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Le rimanenze, così come le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni, sono valutate al costo di acquisto.

#### Operazioni di locazione finanziaria (Leasing)

La società non ha operazioni di locazione finanziaria da rappresentare in bilancio.

#### Crediti e Debiti

I crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo che si è ritenuto essere pari al valore nominale. I debiti sono rilevati al loro valore nominale.

#### Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza economica temporale dell'esercizio e nel ris generale principio di correlazione dei costi e dei ricavi in ragione d'esercizio.

### Attività di direzione e coordinamento

La società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Venezia (ATER).

In ottemperanza con quanto disposto dall'art.2497-bis, 4° comma, viene di seguito riportato un prospetto contenente i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato da ATER Venezia e relativo all'esercizio chiuso in data 31.12.2010.

ATER Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Venezia	Esercizio 31.12.2010 Stato Patrimoniale
Immobilizzazioni immateriali	705.938
Immobilizzazioni materiali	274.675.912
Immobilizzazioni finanziarie	4.169.992
Rimanenze	3.416.579
Crediti	8.316.747
Disponibilità liquide	7.432.507
Ratei e risconti attivi	35.130
Patrimonio netto	253.361.993
Fondi per rischi ed oneri	12.240.160
Trattamento Fine Rapporto	2.219.461
Debiti	30.897.886
Ratei e risconti passivi	32.765

ATER Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Venezia	Esercizio 31.12.2010 Conto Economico
Valore della Produzione	23.524.174
Costi della Produzione	23.254.494
Proventi ed oneri finanziari	-238.229
Proventi ed oneri straordinari	-58.351
Imposte sul reddito	1.643.298
Utile d'esercizio	677.032

**Attività****B) Immobilizzazioni****I. Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali si riferiscono a:

- costi di impianto ed ampliamento sostenuti per la costituzione della società e per la modifiche statutarie accorse nel 2003, 2004 e 2007 per Euro 11.660 al lordo del fondo ammortamento di Euro 11.003, l'ammortamento dell'esercizio relativo a tale posta di bilancio è di Euro 328. Il Collegio sindacale ha espresso il proprio parere favorevole all'iscrizione nell'attivo patrimoniale dei costi di impianto ed ampliamento. L'ammortamento viene effettuato in cinque anni;
- marchi per Euro 757 al lordo del fondo per Euro 530, l'ammortamento viene effettuato in dieci anni. Trattasi dei costi sostenuti per la registrazione del marchio "Residenza Veneziana s.r.l.".

Codice Bilancio	B I 01
Descrizione	Immobilizzazioni immateriali
Consistenza iniziale	12.417
Incrementi	-
Decrementi	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale	12.417

Codice Bilancio	B I 02
Descrizione	-Fondo ammort. immob. immateriali
Consistenza iniziale	-11.533
Incrementi	404
Decrementi	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale	-11.937

**II. Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo d'acquisto e sono rappresentate da beni strumentali di valore inferiore ad Euro 516,46 acquistati e completamente ammortizzati nei precedenti esercizi.

Codice Bilancio	B II 01
Descrizione	Immobilizzazioni materiali
Consistenza iniziale	417
Incrementi	-
Decrementi	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale	417

Codice Bilancio	B II 02
Descrizione	-Fondo ammort. immob. materiali
Consistenza iniziale	-417
Incrementi	-
Decrementi	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale	-417

## C) Attivo circolante

### I. Rimanenze

Le rimanenze sono costituite dai terreni edificabili acquistati nel corso dei precedenti esercizi e dai fabbricati su di essi realizzati e/o in corso di realizzo. Il valore delle rimanenze tiene conto del costo d'acquisto dei terreni, dei costi di costruzione per la realizzazione degli immobili alla data di chiusura del bilancio e di tutti gli oneri ad essi afferenti. Nel valore delle rimanenze sono altresì inclusi gli interessi passivi maturati sui rapporti bancari di finanziamento e sostenuti sino alla data di rilascio da parte dell'autorità competente del certificato di agibilità degli immobili.

Codice Bilancio	CI
Descrizione	
Consistenza Iniziale	4.793.313
Incrementi	269.794
Decrementi	1.045.565
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale	4.017.542

I decrementi esplicitati nella tabella sopra riportata rappresentano le variazioni in diminuzione avvenute nel valore delle rimanenze a seguito delle vendite di uno degli alloggi relativi all'intervento di Jesolo, Via Da Mosto e di n.4 unità immobiliari relative all'intervento di Jesolo, Via De Gama.

Alla data del 31.12.2011 la voce rimanenze era così composta:

Codice Bilancio	CI
Descrizione	
Immobili in Jesolo Loc.Cortellazzo, Via A. da Mosto	520.212
Area edificabile- Comune di Pramaggiore	110.772
Immobili in Jesolo Loc. Cortellazzo Via de Gama	199.947
Area edificabile - Comune di Ceggia (loc. Gainiga)	524.122
Immobili in Comune di Santa Maria di Sala	1.875.624
Immobili in Comune S.Michele al Tagliamento (Loc.Cesarolo)	584.489
Area edificabile - Comune S.Michele al Tagliamento (Loc. S.Giorgio)	202.376
Consistenza finale	4.017.542

### II. Crediti

I crediti esigibili entro l'esercizio, sono esposti al valore nominale e sono rappresentati da:

- credito verso erario Iva per Euro 32.274;
- crediti verso erario IRES per Euro 15.571;

- imposte anticipate Euro 13.497;
- fornitori c/anticipi per Euro 3.615;
- clienti per fatture da emettere per Euro 20;
- crediti vs altri per Euro 298;

I crediti di natura tributaria, sono stati considerati esigibili entro l'esercizio in quanto è possibile effettuare la compensazione degli stessi a decorrere dal 01 gennaio 2012.

Codice Bilancio	C II 01
Descrizione	Esigibili entro esercizio
Consistenza iniziale	113.387
Incrementi	65.992
Decrementi	113.387
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale	65.992

La posta "Imposte anticipate" è stata conteggiata sulle perdite fiscali conseguite dalla società nel corso dell'esercizio 2010. Nella tabella sottostante si riportano composizione ed utilizzi effettuati relativamente a tale posta di bilancio, tenendo presente che a seguito della nuova disciplina introdotta dall'art.23, comma 9, D.L. n.98/2011, le perdite conseguite sono riportabili senza limiti di tempo ma possono essere utilizzate entro il limite dell'80% del reddito degli anni successivi.

Anno	Perdita fiscale	Riportabilità perdita	Utilizzo 2010	Aliquota Ires	Imposta anticipata
2010	96.789	illimitata	47.721	27.5%	13.123
<b>Totale</b>	<b>96.789</b>	<b>-</b>	<b>47.721</b>		<b>13.123</b>

Non vi sono crediti esigibili oltre l'esercizio.

#### IV. Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide ammontano ad Euro 347.564 e sono costituite da denaro in cassa per Euro 60 e da disponibilità monetarie presso istituti di credito per Euro 347.504.

Codice Bilancio	C IV
Descrizione	DISPONIBILITA' LIQUIDE
Consistenza iniziale	420.844
Incrementi	1.382.067
Decrementi	-1.455.347
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale	347.564

**D) Ratei e risconti**

Rappresentano le partite di collegamento con l'esercizio conteggiate con il criterio della competenza temporale.

Tale posta di bilancio è costituita da risconti attivi calcolati sulle polizze incendio dei cantieri di Ceggia, Jesolo, Santa Maria di Sala e San Michele al Tagliamento per Euro 285 e su spese telefoniche per Euro 45.

Codice Bilancio	D
Descrizione	RATEI E RISCOINTI
Consistenza iniziale	384
Incrementi	330
Decrementi	-384
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale	330

**Passività****A) Patrimonio netto**

Il capitale sociale ammonta ad Euro 1.100.000 ed è interamente sottoscritto e versato.

Codice Bilancio	A I
Descrizione	Capitale
Consistenza iniziale	1.100.000
Incrementi	-
Decrementi	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale	1.100.000

Si evidenziano di seguito i movimenti intervenuti nei conti di patrimonio netto nell'esercizio:

Descrizione	31.12.2010	Incrementi	Decrementi	31.12.2011
Capitale sociale	1.100.000	-	-	1.100.000
Riserva legale	14.097	-	-	14.097
Altre riserve	19.425	-	-	19.425
Utile (perdita) es. precedente	-	-	(82.185)	(82.185)
Utile (perdita) dell'esercizio	(82.185)	107.735	-	25.550
	<b>1.051.337</b>	<b>107.735</b>	<b>(82.185)</b>	<b>1.076.887</b>

In conformità con quanto disposto dal punto 7-bis) dell'art.2427 del codice civile, si forniscono di seguito le informazioni in merito all'origine, l'utilizzazione in esercizi precedenti, la disponibilità e la distribuibilità delle poste iscritte nel patrimonio netto.

Per semplicità espositiva la "possibilità di utilizzazione" viene indicata nel rigo "possibilità di utilizzazione" servendosi di questa leggenda:

- "A": per aumento di capitale;

- "B": per copertura perdite;

- "C": per distribuzione ai soci;

<b>Capitale</b>	
Importo	1.100.000
Possibilità di utilizzazione	B
Quota disponibile	-
Quota disponibile con vincoli	-
Quota non distribuibile	1.100.000
Residua quota distribuibile	-

<b>Riserva legale</b>	
Importo	14.097
Possibilità di utilizzazione	B
Quota disponibile	-
Quota disponibile con vincoli	-
Quota non distribuibile	14.097
Residua quota distribuibile	-

<b>Altre riserve</b>	
Importo	19.425
Possibilità di utilizzazione	A,B,C
Quota disponibile	19.425
Quota disponibile con vincoli	-
Quota non distribuibile	-
Residua quota distribuibile	19.425

## D) Debiti

I debiti sono valutati al loro valore nominale. Non vi sono debiti con scadenza oltre l'esercizio. Tra i debiti con scadenza entro l'esercizio sono stati considerati anche le aperture di credito in conto corrente accese negli anni precedenti per il finanziamento dei cantieri di Ceggia, Jesolo (lotto Via Da Mosto), Santa Maria di Sala e San Michele al Tagliamento (località Cesarolo), la cui scadenza è fissata per il 10.07.2012, salvo proroga. Tutte le aperture di credito sono assistite da ipoteca gravante sugli immobili.

I debiti, tutti con scadenza entro l'esercizio, sono così suddivisi:

- debiti vs banche per Euro 3.231.641;
- debiti vs fornitori per Euro 16.065;
- fornitori per fatture da ricevere per Euro 69.469;
- debiti tributari per Euro 2.468 imputabili interamente a debiti per ritenute su redditi assimilati a lavoro dipendente;
- regioni c/irap per Euro 4.869;
- debiti vs enti previdenziali per Euro 1.233;
- debiti vs amministratori per compensi per Euro 4.371;
- debiti per caparre vendita alloggi per Euro 23.000;

- debiti vs controllanti per Euro 670;

- debiti vs altri per Euro 652

Codice Bilancio	D
Descrizione	Esigibili entro l'esercizio
Consistenza iniziale	4.276.632
Incrementi	-
Decrementi	922.194
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale	3.354.438

### E) Ratei e risconti

Rappresentano le partite di collegamento con l'esercizio conteggiate con il criterio della competenza temporale.

Tale posta di bilancio è costituita prevalentemente da ratei passivi relativi a servizi di carattere amministrativo.

Codice Bilancio	E
Descrizione	RATEI E RISCONTI
Consistenza iniziale	843
Incrementi	583
Decrementi	843
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale	583

## CONTO ECONOMICO

### A) Valore Della Produzione

#### *Ricavi vendite e prestazioni*

Tale voce iscritta in bilancio per Euro 1.296.000 rappresenta il corrispettivo derivante dalle vendite di n.5 unità immobiliari relative agli interventi in Jesolo, località Cortellazzo.

#### *Variazione dei prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti*

Tale voce iscritta in bilancio per l'importo di Euro 775.771 è relativa alle variazioni occorse nel corso dell'esercizio 2011 al valore delle aree edificabili e degli immobili ultimati.

In particolare sono compresi i costi relativi alla realizzazione dei cantieri in Jesolo (lotto C Via Vasco de Gama), Ceggia, San Michele al Tagliamento oltre che le variazioni in diminuzione riferibili ai due interventi costruttivi di Jesolo, a seguito delle vendite effettuate.

## **B) Costi Della Produzione**

### ***Costi per servizi***

Nella voce *Costi per servizi*, iscritta in bilancio per un importo di Euro 330.207 sono compresi tra gli altri:

- spese per l'intervento edilizio in Jesolo (6 villette) per Euro 132.231;
- spese per l'intervento edilizio in S.Michele al T., loc. Cesarolo per Euro 88.107;
- spese per l'intervento edilizio in S.Michele al T., loc. San Giorgio per Euro 10.400;
- compensi amministratori per Euro 39.798 ;
- contributi Inps su compensi amministratori per Euro 3.354;
- consulenze e prestazioni professionali per Euro 20.397;
- indennità e rimborsi a sindaci per Euro 14.859;
- spese per servizi amministrativi per Euro 7.090;
- spese per prestazioni occasionali per Euro 227;
- spese condominiali per Euro 3.389;
- spese su depositi bancari per Euro 1.045;
- spese di istruttoria per Euro 3.000;
- spese per assicurazioni per Euro 2.293;
- spese postali per Euro 688;
- spese telefoniche per Euro 280;
- spese per servizi vari per Euro 2.009;

### ***Costi per godimento di beni di terzi***

I costi per godimento di beni di terzi sono costituiti principalmente dal corrispettivo per l'uso dei locali della sede sociale.

### ***Oneri diversi di gestione***

La voce, comprendente una serie di costi di natura eterogenea non altrimenti classificabili nelle altre poste della classe B del conto economico, è iscritta in bilancio per l'importo di Euro 17.047 ed è così costituita:

- imposta di registro per Euro 516 ;
- imposta di bollo per Euro 669;
- imposta ipotecaria per Euro 117;
- imposta comunale sugli immobili per Euro 9.270;
- erogazioni liberali per Euro 400;
- sopravvenienze passive per Euro 5.417;
- contributi consortili per Euro 354 ;
- diritti camerali per Euro 270;
- costi indeducibili per Euro 32;

**C) Proventi Ed Oneri Finanziari**

I proventi finanziari ammontano ad Euro 1.248 e sono relativi agli interessi attivi maturati sui rapporti di conto corrente mentre gli oneri finanziari pari ad Euro 121.614 sono relativi agli interessi passivi maturati sui rapporti di conto corrente accesi per il finanziamento dei cantieri ultimati di Jesolo (località Cortellazzo) e Santa Maria di Sala e per quelli in corso di realizzazione di Ceggia e San Michele al Tagliamento, località Cesarolo. La parte di oneri finanziari non imputata al valore delle rimanenze a seguito del decreto di agibilità degli immobili di Jesolo e Santa Maria di Sala non rientra comunque nell'ipotesi di cui all'art.96 del TUIR e pertanto non è ripresa a tassazione.

**Imposte sul reddito d'esercizio**

Nell'esercizio chiuso al 31.12.2011 sono maturate imposte di competenza per complessivi Euro 24.709 di cui Euro 16.404 riferibili ad IRES ed Euro 8.305 relative ad IRAP. Le imposte di competenza vengono distinte in bilancio tra imposte correnti che ammontano ad Euro 11.586 di cui Euro 3.281 riferibili ad IRES ed Euro 8.305 riferibili ad IRAP, ed imposte anticipate pari ad Euro 13.123 riferibili esclusivamente ad IRES calcolata sull'utilizzo delle perdite fiscali conseguite negli esercizi precedenti ed alla cui determinazione si rimanda al paragrafo relativo alla voce "Crediti".

Nell'esercizio appena chiuso non si sono verificate fattispecie per le quali le norme prevedono la contabilizzazione della fiscalità differita.

Nelle tabelle sottostanti viene riportata la determinazione del carico fiscale:

Determinazione Irap corrente;

Descrizione	Valore imponibile	Aliquota	IRAP
<b>Differenza tra valori e costi Della produzione</b>	<b>170.625</b>	<b>3,9%</b>	<b>6.655</b>
<b>Variazioni permanenti in aumento</b>			
Ammortamenti in deducibili	34		
Imposte in deducibili	9.270		
Altri costi in deducibili	32		
Compensi amministratori	29.398		
Inps su compensi amm.ri	3.354		
Collaborazioni occasionali	227		
<b>Totale variazioni permanenti in aumento</b>	<b>42.315</b>	<b>3,9%</b>	<b>1.650</b>
<b>Variazioni permanenti in diminuzione</b>			
Sopravvenienze attive non tassate	-		-
<b>Totale variazioni permanenti in diminuzione</b>	<b>-</b>	<b>3,9%</b>	<b>-</b>
Variazioni temporanee in aumento	-		-
Variazioni temporanee In diminuzione	-		-
<b>Reddito imponibile</b>	<b>212.940</b>	<b>3,9%</b>	<b>8.305</b>
<b>Ded.ex art.11, co.4-bis</b>	<b>---</b>	<b>3,9%</b>	<b>-</b>
<b>Base imponibile</b>	<b>212.940</b>	<b>3,9%</b>	<b>8.305</b>

## Determinazione dell'IRES corrente:

Descrizione	Valore imponibile	Aliquota	IRES
<b>Risultato Prima delle imposte</b>	<b>50.259</b>	<b>27,5%</b>	<b>13.821</b>
Variazioni permanenti in aumento			
Ammortamenti indeducibili	34		
Imposte indeducibili	9.270		
Altri costi indeducibili	88		
<b>Totale variazioni permanenti in aumento</b>	<b>9.392</b>	<b>27,5%</b>	<b>2.583</b>
Variazioni permanenti in diminuzione	-		-
<b>Totale variazioni permanenti in diminuzione</b>	<b>-</b>	<b>27,5%</b>	<b>-</b>
Variazioni temporanee in aumento	-		
<b>Totale variazioni temporanee in aumento</b>	<b>-</b>		
Variazioni temporanee in diminuzione			
Perdita fiscale es.precedente nel limite dell'80% del reddito imp.le	(47.721)		
<b>Totale variazioni temporanee in diminuzione</b>	<b>(47.721)</b>	<b>27,5%</b>	<b>(13.123)</b>
<b>Reddito imponibile</b>	<b>11.930</b>	<b>27,5%</b>	<b>3.281</b>

**Altre informazioni**

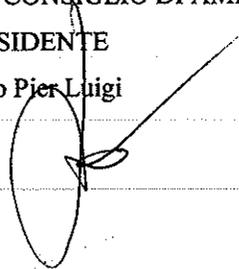
La società alla data del 31.12.2011 non ha personale alle proprie dipendenze.

Il presente bilancio, composto di 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.

PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

IL PRESIDENTE

Parisotto Pier Luigi



## **RESIDENZA VENEZIANA S.R.L.**

Società soggetta a direzione e coordinamento da parte dell'Azienda  
Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia  
Codice fiscale 03471820278 - Partita iva 03471820278  
DORSODURO 3507 - 30100 VENEZIA  
Numero R.E.A. 311234  
Registro Imprese di VENEZIA n. 03471820278  
Capitale Sociale Euro 1.100.000,00 i.v.

### **RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE**

#### **SUI RISULTATI DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31.12.2011**

Signori soci,

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011, che il consiglio di amministrazione sottopone alla vostra approvazione, è stato redatto secondo le disposizioni degli articoli 2423 e successivi del Codice Civile, ed è stato messo a nostra disposizione nel rispetto del termine di cui all'articolo 2429 Codice civile.

Vi ricordiamo che con l'assemblea del 27 Aprile 2009 ci avete affidato anche la funzione di controllo contabile (ora revisore legale dei conti) che quindi è stata da noi esercitata da detta data.

Con la presente relazione Vi diamo conto del nostro operato.

#### **1. Funzione di revisione legale dei conti**

Abbiamo svolto la revisione legale dei conti del bilancio d'esercizio della società chiuso al 31.12.2011, ai sensi dell'art. 14 del Dlgs 39/2010, la cui redazione compete al Consiglio di Amministrazione, mentre è nostra responsabilità esprimere un giudizio sul bilancio stesso.

Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi la nostra attività di verifica 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 utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dall'organo amministrativo. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

A nostro giudizio, il bilancio in esame nel suo complesso è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico della società Residenza Veneziana Srl per l'esercizio chiuso al 31.12.2011, in conformità alle norme che disciplinano il bilancio di esercizio.

Inoltre, in conformità a quanto richiesto dalla legge, abbiamo verificato la coerenza delle informazioni fornite nella relazione sulla gestione con il bilancio di esercizio; a nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio.

## **2. Funzioni di vigilanza**

La nostra attività nel corso dell'esercizio è stata ispirata alle norme di legge e di comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

In particolare:

- abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- abbiamo partecipato alle assemblee ed alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e con riferimento alle quali possiamo ragionevolmente assicurare la conformità alla

- legge e allo statuto e che non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto d'interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- abbiamo ottenuto dagli Amministratori, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate in potenziale conflitto d'interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
  - Abbiamo approfondito la conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili della funzione organizzativa; al riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
  - Abbiamo approfondito la conoscenza e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile della società, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, in tale contesto abbiamo operato chiedendo ed ottenendo ogni necessaria informazione dai responsabili delle rispettive funzioni, eseguendo quindi ogni verifica ritenuta necessaria mediante l'esame diretto di documenti aziendali, a tal riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
  - Vi informiamo, inoltre, che non sono pervenute denunce ex articolo 2408 Codice civile e che nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi fatti

significativi tali da richiedere la menzione nella presente relazione.

### 3. Bilancio d'esercizio

Relativamente al progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2011 che così si sintetizza:

<b>Attivo</b>	<b>Al 31/12/2011</b>
Immobilizzazioni	480
Attivo circolante	4.431.098
Ratei e risconti	330
<b>Totale attivo</b>	<b>4.431.908</b>
<b>Passivo</b>	
Patrimonio netto	1.076.887
Fondi per rischi e oneri	0
Fondo TFR	0
Debiti	3.354.438
Ratei e risconti	583
<b>Totale passivo</b>	<b>4.431.908</b>
<b>Conti, impegni, rischi e altri conti d'ordine</b>	<b>0</b>
<b>Conto economico</b>	<b>01/01-31/12/2011</b>
Valore della produzione (ricavi non finanziari)	520.908
Costi della produzione (costi non finanziari)	350.283
<b>Differenza tra valore e costi di produzione</b>	<b>170.625</b>
Proventi e oneri finanziari	(120.366)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0
Proventi e oneri straordinari	0
Risultato prima delle imposte	50.259
Imposte sul reddito	24.709
<b>Utile di esercizio</b>	<b>25.550</b>

Vi attestiamo che:

- per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle

disposizioni di legge ai sensi dell'articolo 2423, comma 4, Codice civile;

- abbiamo, ai sensi dell'articolo 2426, punti 5 e 6, Codice civile, espresso il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e di ampliamento al netto dell'ammortamento a carico dell'esercizio;

- abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui abbiamo avuto conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri e non abbiamo osservazioni al riguardo.

#### 4. Conclusioni

In considerazione di quanto in precedenza evidenziato il Collegio propone all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio al 31.12.2011, così come redatto dagli Amministratori.

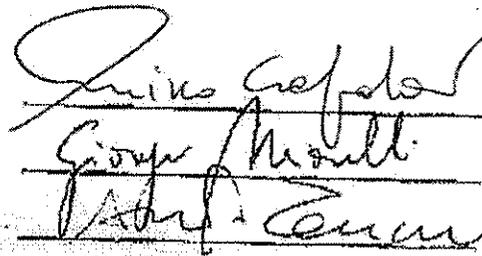
Venezia, 08 Febbraio 2012

**Il Collegio sindacale**

Dott. Mirco Crepaldi

Dott. Giorgio Morelli

Dott. Alberto Zanessi



**RESIDENZA VENEZIANA S.r.l.**

**Società soggetta alla direzione e coordinamento di Ater Venezia**

**Sede Legale in Venezia Dorsoduro 3507**

**Cap.Soc. Euro 1.100.000 i.v.**

**P.Iva e C.F. 03471820278**

**Iscr.Reg.Imp.Venezia n.03471820278**

**RELAZIONE SULLA GESTIONE**

Signori Soci, Signori Componenti del Collegio Sindacale,

si propone oggi la valutazione e la successiva approvazione del bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31.12.2011 di Residenza Veneziana S.r.l.

Dal bilancio d'esercizio della Vostra Società, si evidenzia un utile di esercizio di Euro 25.550 al netto di imposte per Euro 24.709, a fronte di una perdita dell'esercizio precedente di Euro 82.185.

Ai sensi di quanto previsto dalle norme del Codice Civile si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Venezia, la Società non ha sedi secondarie.

**1. Andamento della gestione**

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

<b>Conto economico</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>Variazione</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.296.000	145.800	1.150.200
Altri ricavi e proventi	679	-	679
Incrementi di immob.ni lavori interni	-	-	-
Variazione lavori in corso su ordinazione	-	-	-
Variazione rim.prod.in corso, semilav e finiti	(775.771)	822.470	(1.598.241)

<b>A. Valore della Produzione</b>	<b>520.908</b>	<b>968.270</b>	<b>(447.362)</b>
- Consumi di materie e materiali	-	-	-
- Variazione rim. M.p., suss., di consumo e merci	-	-	-
- Prestazione di servizi	330.207	970.471	(640.264)
- Altri servizi	-	-	-
- Costi per godimento beni di terzi	2.625	2.400	225
Oneri e proventi diversi di gestione	17.047	18.178	(1.131)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>171.029</b>	<b>(22.779)</b>	<b>193.808</b>
- Stipendi e salari	-	-	-
- Oneri sociali	-	-	-
- TFR, di quiescenza e simili	-	-	-
- Altri costi	-	-	-
- <b>Totale costi per il personale</b>	-	-	-
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>171.029</b>	<b>(22.779)</b>	<b>193.808</b>
- Ammortamento immob.immateriali	404	404	-
- Ammortamento immob.materiali	-	-	-
- Accantonamenti	-	-	-
- Svalutazioni	-	-	-
<b>Totale ammortamenti, svalutazioni</b>	<b>404</b>	<b>404</b>	-
<b>Risultato Operativo</b>	<b>170.625</b>	<b>(23.183)</b>	<b>193.808</b>
Risultato della gestione finanziaria	(120.366)	(85.020)	(35.346)
<b>Risultato Ordinario</b>	<b>50.259</b>	<b>(108.203)</b>	<b>158.462</b>
Risultato gestione straordinaria	-	(1)	1
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>50.259</b>	<b>(108.204)</b>	<b>158.463</b>
Imposte correnti	14.586	598	10.988
Imposte differite attive (anticipate)	13.123	(26.617)	39.740
<b>Saldo Imposte</b>	<b>24.709</b>	<b>(26.019)</b>	<b>50.728</b>
<b>Risultato netto</b>	<b>25.550</b>	<b>(82.185)</b>	<b>107.735</b>

Lo Stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente:

<b>STATO PATRIMONIALE</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>Variazione</b>
Immob.ni immateriali nette	480	884	(404)
Immob.ni materiali nette	-	-	-
Partecipazioni ed altre immob.ni	-	-	-
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>480</b>	<b>884</b>	<b>(404)</b>
Rimanenze di magazzino	4.017.542	4.793.313	(775.771)
Crediti vs clienti	-	-	-
Altri Crediti	65.992	113.387	(47.395)
Ratei e risconti attivi	330	384	(54)
<b>Attività esercizio a breve termine</b>	<b>4.083.864</b>	<b>5.327.928</b>	<b>(1.244.064)</b>
Debiti verso fornitori	85.534	218.125	(132.591)
Acconti	-	-	-
Debiti tributari e previdenziali	8.570	5.109	3.461
Altri debiti	28.693	92.973	(64.280)
Ratei e risconti passivi	583	843	(260)
<b>Passività a breve termine</b>	<b>123.380</b>	<b>317.050</b>	<b>193.670</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>3.960.484</b>	<b>5.010.878</b>	<b>(1.050.394)</b>
Trattamento di fine rapporto	-	-	-
Altre passività a medio lungo termine	-	-	-
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>3.960.480</b>	<b>5.011.762</b>	<b>(1.051.282)</b>
Patrimonio netto	1.076.887	1.051.337	25.550
Posizione finanziaria a medio lungo termine	-	-	-
Posizione finanziaria netta a breve termine	(2.884.077)	(3.539.581)	655.504
<b>Mezzi propri e indeb.finan.netto</b>	<b>(1.807.190)</b>	<b>(2.488.244)</b>	<b>681.054</b>

In merito alla posizione finanziaria della società al 31.12.2011 si riporta quanto segue:

	31.12.2011	31.12.2010	Variazione
Depositi bancari	347.504	420.815	(73.311)
Denaro e valori in cassa	60	29	31
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>347.564</b>	<b>420.844</b>	<b>(73.280)</b>
Debiti vs banche entro 12 ms	3.231.641	3.960.425	(728.784)
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>3.231.641</b>	<b>3.960.425</b>	<b>(728.784)</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>(2.884.077)</b>	<b>(3.539.581)</b>	<b>(655.504)</b>
Crediti finanziari	-	-	-
Debiti vs banche a medio lungo termine	-	-	-
<b>Posizione finanziaria netta a medio lungo termine</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Posizione Finanziaria netta</b>	<b>(2.884.077)</b>	<b>(3.539.581)</b>	<b>(655.504)</b>

## 2. Indici di redditività.

Si riportano di seguito alcuni indici di redditività:

1) Il **R.O.E.** (Return on equity) è l'indice che esprime la capacità dell'azienda di remunerare i soci per le risorse che hanno messo a disposizione, sia direttamente (mediante i conferimenti) sia indirettamente (mediante il reinvestimento nell'attività degli utili non distribuiti). Al fine di poter valutare compiutamente il valore assunto da quest'indice è necessario pertanto confrontarlo con il rendimento offerto da investimenti alternativi.

		2011	2010
<b>R.O.E.</b>	Utile d'esercizio/Patrimonio netto	2,04%	-7,81%

2) Il **R.O.I.** (Return on Investment) è l'indice che esprime la redditività dell'attività caratteristica svolta dall'azienda e può essere confrontato con il tasso medio del costo del denaro. Il numeratore rappresenta l'utile derivante soltanto da tale gestione, che è

preposta a garantire l'esistenza futura dell'impresa; non si considerano ad esempio gli aspetti finanziari, fiscali e le operazioni straordinarie. Il denominatore comprende i soli investimenti connessi alla gestione caratteristica ed è ottenuto sottraendo dal valore totale dell'attivo dello stato patrimoniale l'insieme delle attività estranee ad essa.

		2011	2010
<b>R.O.I.</b>	Ris.op.gest.caratteristica/Totale attivo	3,8%	-0,43%

3) Il **R.O.S.** (Return on sales) è l'indice che esprime il tasso di redditività delle vendite, ossia quanto residua del prezzo di vendita dopo la copertura dei costi dell'attività principale svolta dall'azienda. La sua entità dipende, quindi, dai margini relativi alle vendite. Al fine di esprimere un giudizio sul valore assunto da tale indicatore, è necessario confrontarlo con quello di altre aziende appartenenti allo stesso settore e che si rivolgono alla medesima tipologia di cliente.

		2011	2010
<b>R.O.S.</b>	Ris.op.gest.caratteristica/Ricavi vendita	13,17%	-15,90%

### **3. Investimenti**

Nel corso dell'esercizio 2011 non sono stati effettuati investimenti ovvero acquisti di immobilizzazioni.

### **4. Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di quest'ultime.**

Tutte le attività svolte, hanno avuto il supporto tecnico e amministrativo dell'ente controllante ATER Venezia, con la quale già nel corso dei precedenti esercizi erano state stipulate apposite convenzioni.

**5. Azioni proprie e azioni o quote di società controllanti**

La Società non possiede quote proprie, mentre è soggetta alla direzione ed al controllo di Ater Venezia.

**6. Azioni proprie e azioni o quote di società controllanti acquistate o alienate nel corso dell'esercizio.**

Nel corso dell'esercizio non sono state acquistate né alienate quote proprie e/o di società controllanti.

**7. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Successivamente alla chiusura dell'esercizio è stato stipulato con ATER Venezia il preliminare di vendita dei rimanenti immobili siti in Santa Maria di Sala per l'importo di Euro 2.200.000 oltre iva. L'operazione di vendita si concluderà entro il corrente anno.

**8. Evoluzione prevedibile della gestione**

Durante l'esercizio 2012 la società proseguirà nella fase di vendita degli immobili, realizzati e/o in corso di realizzazione e per i quali è prevista l'ultimazione entro il corrente anno. Allo stato attuale non è prevista la realizzazione di nuovi cantieri e/o l'acquisto di nuove aree.

Signori Soci, Vi proponiamo di approvare la relazione sulla gestione, la nota integrativa ed il bilancio di esercizio 2011 e di destinare l'utile conseguito pari ad Euro 25.550 a parziale copertura delle perdite degli esercizi precedenti che ammontano ad Euro 82.185.

Venezia, 2 febbraio 2012

Per Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Parisotto Pier Luigi

RESIDENZA VENEZIANA S.R.L.

INTERVENTI EDILIZI AL 29.2.2012

COMUNE Località	AREA ACQUISTA L.	Alloggi	IMPRESA	IMPORTO CONTRATTO		PERDIE SAPPLEMENTE TOTALE CONTRATTO	DIRETTORE DEI LAVORI	Termini Esecuzione Lavori		stato avanzamento note
								Inizio	Fine	
1 JESOLO loc. Cortellazzo PEEP via Da Mosto	13.07.2005	12	IVECO s.p.a. - CESSALTO TV	977.319,25	SI	€ 995.650,12	ATER VENEZIA	29.11.2006	26.02.2008	Agibilità ottenuta il 2.7.2008. Sono stati venduti n.8 alloggi in corso sopralluoghi per n. 4 richieste. Attualmente insiste ipoteca BNL su 4 alloggi (scadenza contratto c.c. ipotecario 30.06.2012). Si sta provvedendo al pagamento delle quote delle spese condominiali.
2 SANTA MARIA DI SALA loc. Capoluogo	30.03.2006	24	ICCEM s.r.l. - MARGHERA VE	2.273.648,40	SI	€ 2.474.900,53	ing. ARVALLI - ing. RICCOBONI PADOVA	8.01.2007	10.01.2009	Agibilità ottenuta il 19.2.2009. Venduti in data 26.2.2009 n. 12 alloggi all'ATER di Venezia. A seguito di bando pubblico, anche gli ulteriori 12 alloggi sono stati offerti ad ATER che ha ottenuto da Regione Veneto con D.G.R. V. n. 2295 del 28.9.2010 un contributo di € 1.215.000 pari al 50% dell'importo richiesto di € 2.430.000 IVA e spese notarili comprese (offerta € 2.227.406 + IVA). STIPULATO IN DATA 18.1.2012 PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA CON ATER PER I RESIDUI 12 ALLOGGI PRESSO NOTAIO BANDIERAMONTE DI MESTRE - ROGITO DEFINITIVO PREVISTO ENTRO MAGGIO 2012, CON SALDO ENTRO 31.12.2012. Attualmente insiste ipoteca BNL su 12 alloggi (scadenza contratto c.c. ipotecario 30.06.2012). Nel frattempo si stanno affrontando spese condominiali (bollette consumi pari comuni, sfalcio erba di competenza, ecc.).
3 CEGGIA loc. Gariniga, via don M. Viserlin	6.12.2005	14 ( 4 villetta a schiera e 10 alloggi)	V.R.C. s.r.l. - GRUARO VE	904.684,67	SI	€ 1.118.494,50	ing. ANTONIO COLELLA MESTRE-VE	11.6.2007	19.11.2008	Agibilità ottenuta il 20.2.2009. Venduti in data 26.2.2009 i n. 10 alloggi all'ATER di Venezia. Le 4 villette sono ancora al grezzo. Predisposto nuovo bando di vendita (nessuna richiesta). Attualmente insiste ipoteca BNL sulle 4 villette al grezzo (scadenza contratto c.c. ipotecario 30.06.2012). Vi sono spese di pulizia area scoperta / sfalcio, ecc.
I 3 interventi sopra indicati sono stati finanziati da BNL mediante 3 conti correnti di scoperto ipotecario stipulati in data 6 novembre 2006 per l'importo di € 6.150.000,00 complessivi (Santa Maria di Sala € 3.400.000,00, Ceggia € 1.500.000,00 e Jesolo € 1.250.000,00). I FINANZIAMENTI (PER GLI IMPORTI RESIDUI) HANNO OTTENUTO PROROGA CON SCADENZA 30.06.2012.										
4 JESOLO Cortellazzo PEEP Via Vasco De Gamma	6 VILLETTE A SCHIERA	6 data 26.7.2006	FAVERO s.r.l. - San Giorgio in Bosco (PD)	782.448,14	SI	€ 859.893,77	Arch. DARIO LUGATO - Campalto (VE)	31.3.2009	31/1/2011	Lavori ultimati. Agibilità rilasciata in data 4.3.2011. Emanato bando per vendita in accordo con Comune di Jesolo e vendute tutte le unità immobiliari (n. 6).
5 SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO loc. Cesario	3 VILLETTE A SCHIERA	3 data 1.03.2007	CATTO s.n.c. - La Salute di Livenza	448.711,23	SI	€ 458.700	ATER VENEZIA	25.9.2009	30/9/2011	Lavori ultimati. ritratto il certificato di agibilità. Elaborato il prezzo di cessione in base alla L. R. 42/99 e pubblicato il bando di vendita (alcune richieste di sopralluogo in corso).
Per l'intervento di San Michele al Tagliamento è attivo con BNL un contratto di conto corrente di scoperto ipotecario (scadenza 30.06.2012).										
29.2.2012		Mariena Viserlin								

## INTERVENTI EDILIZI IN PROGETTAZIONE (SOSPESI) AL 29.2.2012

COMUNE	Alloggi	AREA	PROGETTISTA INCARICATO	Stato di avanzamento	
					note
1 SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO loc. San Giorgio al Tagliamento	12 VILLETTE A SCHIERA	acquisita il 1.03.2007	arch. FILIPPO TONERO PORTOGRUARO		L'incarico di progettazione prevedeva n. 18 alloggi con autorimessa interrata. Il progettista ha già predisposto il progetto definitivo e fatta richiesta del permesso di costruire. In fase di redazione del progetto esecutivo, previa verifica tecnico/economica da parte dell'ing. Rui, si è optato per n. 12 villette a schiera, il cui progetto è approvato dal Comune, come da nota del 10.6.2010; è possibile ritirare il permesso di costruire previo versamento degli oneri di urbanizzazione.
2 PRAMAGGIORE	7 ALLOGGI	acquisita il 2.8.2006	ATER VENEZIA		Il permesso di costruire è stato rilasciato. Il progetto esecutivo da parte di ATER è ultimato. E' in programma, come da precedente deliberazione, l'acquisto dell'area e progetto congiunto da ATER per la costruzione di n. 11 alloggi contigui.
29.2.2012 - Marilena Visentin					