



## LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

Sede in San Marco n. 4136 - 30124 VENEZIA (VE)

Capitale sociale Euro 7.695.850,00 I.V.

Reg. Imprese 00351420278 – REA 38983

SOGGETTA ALLA DIREZIONE E COORDINAMENTO DEL "COMUNE DI VENEZIA"

### Relazione sulla gestione del bilancio al 31 dicembre 2011

*Signori Soci,*

l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 riporta un risultato **positivo pari a euro 264.238**.

#### 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 7.695.850 è così posseduto:

socio	capitale sociale	% di possesso
Comune di Venezia	7.464.974,50	97%
Azienda Servizi Mobilità SpA	230.875,50	3%

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.

La società come detto in apertura della presente relazione, ha chiuso l'esercizio 2011 con un risultato di utile pari ad euro 264.238.

Tale risultato positivo rappresenta un miglioramento rispetto all'anno precedente per euro 8.666.415.

La causa fondamentale di tale aumento è costituita dal fatto che l'anno precedente ha visto il maturarsi di un evento eccezionale, ovvero dall'accantonamento a fondo rischi del potenziale effetto negativo massimo relativo al contenzioso, risultante dalle acquisizioni ufficiali del giudizio, in corso con "Venice Refitting Srl", fatto questo che non è ripetibile negli esercizi futuri anche per le valutazioni che oltre verranno segnalate.

Riepiloghiamo qui brevemente l'iter processuale della causa con Venice Refitting, la quale ha chiesto, avanti al Tribunale di Venezia, il risarcimento del danno per presunto inadempimento di IVE al contratto di locazione con la stessa stipulato, de quale ha parimenti chiesto la risoluzione.

Tale danno è stato quantificato inizialmente da Venice Refitting in Euro 62.000.000,00, oltre interessi, spese ed accessori.

IVE ha chiesto a sua volta ed in via riconvenzionale il risarcimento del danno per inadempimento di Venice Refitting.

Tale danno è stato quantificato da IVE in Euro 27.558.795,00 oltre interessi, spese ed accessori.

Con sentenza non definitiva n. 11/2010, il Tribunale di Venezia, nel dichiarare la risoluzione del contratto per inadempimento di Ive, ha accolto la domanda proposta da Venice Refitting di condanna generica al risarcimento del danno, con condanna di Ive al pagamento di una provvisoria dell'importo di euro 7.744.578.

La causa è stata rimessa in istruttoria per l'espletamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio, ai fini della liquidazione definitiva del danno, consulenza che è stata depositata in data 21.1.2011, i cui esiti quantificarono il risarcimento del danno in complessivi euro 13.500.000,00.

Avverso detta sentenza, Ive ha proposto appello ed istanza di sospensione in data 23.2.2010; la Corte d'Appello di Venezia ha accolto l'istanza di sospensiva limitatamente alla somma eccedente l'importo di Euro 2.342.578 oltre a interessi legali.

Nel giudizio di appello è stata fissata la precisazione delle conclusioni nell'udienza del 23.6.2016.

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

La sentenza di *prime cure* porta le seguenti conclusioni:

Danno Emergente	Euro	1.494.578,00
Lucro Cessante	Euro	9.745.920,00
rivalutazione da sentenza	Euro	86.080,00
spese di lite - sentenza	Euro	83.539,00
spese di lite - precetto	Euro	19.799,28
Spese relative alla CTU	Euro	111.792,72
Imposta Registro su sentenza	Euro	232.337,00
Spese e altro su liquidazione Danno Emergente	Euro	304.460,14
<b>Totale Sentenza</b>	<b>Euro</b>	<b>12.078.506,14</b>

**La società ritiene che quanto sin qui acquisito al giudizio non sia da ritenersi corretto, quanto in ordine all'*an* che al *quantum* delle pretese di Venice Refitting Srl, nel fondato convincimento che gli argomenti difensivi proposti da Ive nel giudizio di appello, potranno essere oggetto di meditato riesame negli ulteriori sviluppi della causa. Per le ragioni che oltre sono state evidenziate, vi sono pertanto fondati motivi per ritenere che la sentenza di Appello potrà rivedere l'importo liquidato.**

In ordine alla Consulenza Tecnica d'Ufficio espletata, la società ha ritenuto quindi già nel 2010 di appostare a fondo rischi, **esclusivamente a titolo prudenziale**, un importo pari al valore indicato dal perito, pertanto il fondo era così composto:

Fondo Rischi VR per Danno Emergente	Euro	1.800.000,00
Fondo Rischi VR per Lucro Cessante	Euro	13.500.000,00
<b>Totale Fondo Rischi</b>	<b>Euro</b>	<b>15.300.000,00</b>

Alla luce della sentenza sopra indicata, per la quale la società ha provveduto all'impugnativa avanti la Corte d'Appello, il fondo rischi appostato nella misura sopra indicata appare eccessivo, pertanto il bilancio 2011 accoglie la rettifica che fa nascere una componente economica positiva.

Le movimentazioni del fondo rischi hanno assunto i seguenti valori:

Totale Fondo	Euro	15.300.000,00
Totale sentenza	Euro	- 12.078.506,14
<b>Storno fondo - sopravvenienza attiva</b>	<b>Euro</b>	<b>3.221.493,86</b>

Con il deposito della sentenza di primo grado la società ha effettuato il pagamento di quanto richiesto, salvo per la parte sospesa con il provvedimento della Corte d'Appello del 2010.

Al fine di tutelare finanziariamente la società gli amministratori hanno richiesto la sospensione di tale sentenza alla Corte d'Appello di Venezia, la quale non ha concesso il provvedimento pertanto le movimentazioni finanziarie conseguenti sono:

Totale sentenza	Euro	12.078.506,14
Differenza sospesa per provvisionale	Euro	- 6.250.000,00
Danno Emergente	già pagato nel 2010 Euro	- 1.494.578,00
Spese su Danno Emergente	già pagato nel 2010 Euro	- 304.460,14
<b>Importo sentenza esecutiva</b>	<b>Euro</b>	<b>4.029.468,00</b>
<i>pagata come segue:</i>		
a VR		3.685.338,28
a CTU		111.792,72
a Agenzia Entrate per Imposta Registro		232.337,00

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

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

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

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

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

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

Per completezza di informazione e nelle more di valutare il prosieguo del giudizio di appello, si è iscritto ai conti d'ordine l'importo richiesto da controparte, ovvero euro 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.

Inoltre segnaliamo, per completezza, che il fondo rischi ingloba una ulteriore partita, prudenzialmente appostata relativa a causa promossa con atto di citazione notificato in data 12.06.2006 dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti nei confronti de La Immobiliare Veneziana s.r.l., avanti il Tribunale civile di Venezia - rubricata sub R.G. 5129/06 – G.I. dott.ssa Guerra.

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

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

La causa è stata sospesa per richiesta delle parti.

L'obiettivo è di concludere con la sottoscrizione di un accordo transattivo tra i Ministeri attori ed IVE.

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

La società non opera in un "mercato ordinario" bensì, per la maggior parte, in uno che può essere definito "chiuso", rappresentato sostanzialmente da progetti di urbanizzazione di aree, che poi vengono messi a gara e sulle quali il soggetto aggiudicatario costruisce immobili.

## Comportamento della concorrenza

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

## 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.

	31/12/2011	31/12/2010
valore della produzione	(336.954)	(9.379.192)
marginie operative lordo	(628.399)	(9.649.331)
Risultato prima delle imposte	2.028.617	(8.360.739)

## Principali dati economici

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

	31/12/2011	31/12/2010	Variazione
Ricavi netti	339.262	320.426	18.836
Costi esterni	676.216	9.699.618	(9.023.402)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>(336.954)</b>	<b>(9.379.192)</b>	<b>9.042.238</b>
Costo del lavoro	291.445	270.139	21.306
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>(628.399)</b>	<b>(9.649.331)</b>	<b>9.020.932</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	232.854	311.723	(78.869)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(861.253)</b>	<b>(9.961.054)</b>	<b>9.099.801</b>
Proventi diversi	126.234	1.338.060	(1.211.826)
Proventi e oneri finanziari	(74.781)	(84.911)	10.130
<b>Risultato Ordinario</b>	<b>(809.800)</b>	<b>(8.707.905)</b>	<b>7.898.105</b>
Componenti straordinarie nette	2.838.417	347.166	2.491.251
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>2.028.617</b>	<b>(8.360.739)</b>	<b>10.389.356</b>
Imposte sul reddito	1.764.379	41.438	1.722.941
<b>Risultato netto</b>	<b>264.238</b>	<b>(8.402.177)</b>	<b>8.666.415</b>

- (ii) 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)
- (iii) 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.
- (iv) 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):

	31/12/2011	31/12/2010	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	610	889	(279)
Immobilizzazioni materiali nette	10.130.056	12.141.947	(2.011.891)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	1.636.565	4.043.227	(2.406.662)
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>11.767.231</b>	<b>16.186.063</b>	<b>(4.418.832)</b>
Rimanenze di magazzino	12.544.476		12.544.476
Crediti verso Clienti	1.067.538	4.194.804	(3.127.266)
Altri crediti	196.898	95.118	101.780
Ratei e risconti attivi	11.116	11.446	(330)
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>13.820.028</b>	<b>4.301.368</b>	<b>9.518.660</b>
Debiti verso fornitori	1.393.378	216.462	1.176.916
Acconti	870.926	857.434	13.492
Debiti tributari e previdenziali	17.346	139.082	(121.736)
Altri debiti	3.729.380	531.981	3.197.399
Ratei e risconti passivi	44.182	38.615	5.567
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>6.055.212</b>	<b>1.783.574</b>	<b>4.271.638</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>7.764.816</b>	<b>2.517.794</b>	<b>5.247.022</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	73.337	57.774	15.563
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)	11.619	237.410	(225.791)
Altre passività a medio e lungo termine	10.691.084	19.993.701	(9.302.617)
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>10.776.040</b>	<b>20.288.885</b>	<b>(9.512.845)</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>8.756.007</b>	<b>(1.585.028)</b>	<b>10.341.035</b>
Patrimonio netto	(9.400.396)	(1.457.455)	(7.942.941)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	13.630	2.901.245	(2.887.615)
Posizione finanziaria netta a breve termine	630.759	141.238	489.521
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(8.756.007)</b>	<b>1.585.028</b>	<b>(10.341.035)</b>

Nel corso della redazione del bilancio 2011, IVE ha proceduto ad una diversa imputazione di beni il più possibile coerente con l'attività propria dell'impresa.

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.

Per questo motivo si può notare nello schema di bilancio e nella tabella sopra indicata alcune variazioni sulle voci relative alle immobilizzazioni e rimanenze.

Le immobilizzazioni, poi, oltre ad essere diminuite per la diversa riclassificazione di bilancio, hanno subito una importante variazione in aumento per effetto della cessione gratuita e conferimento dei terreni di Via Mattuglie. Sulla nota integrativa si evidenziano i dettagli delle variazioni.

Da quanto esposto nella tabella si evince poi che il capitale d'esercizio netto è positivo, in quanto nell'attivo circolante, da questo esercizio, 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 sono state registrate delle manifestazioni d'interesse.

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.

	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Margine primario di struttura	(5.439.835)	(20.882.271)
Quoziente primario di struttura	0,63	0,07
Margine secondario di struttura	8.395.575	2.659.032
Quoziente secondario di struttura	1,57	1,12

### Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2011, era la seguente (in Euro):

	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>Variazione</b>
Depositi bancari	630.478	166.117	464.361
Denaro e altri valori in cassa	281	548	(267)
Azioni proprie			
<b>Disponibilità liquide ed azioni proprie</b>	<b>630.759</b>	<b>166.665</b>	<b>464.094</b>
<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)		25.427	(25.427)
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti			
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>		<b>25.427</b>	<b>(25.427)</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>630.759</b>	<b>141.238</b>	<b>489.521</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	3.059.370	3.252.418	(193.048)
Crediti finanziari	(3.073.000)	(6.153.663)	3.080.663
<b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</b>	<b>13.630</b>	<b>2.901.245</b>	<b>(2.887.615)</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>644.389</b>	<b>3.042.483</b>	<b>(2.398.094)</b>

Si ricorda che la partita relativa a crediti finanziari include per la totalità il credito vantato dalla nostra controllata "Patrimonio IVE Srl", che nel corso dei prossimi mesi sarà fusa per incorporazione.

Tale procedura consentirà:

- di migliorare la gestione del largo patrimonio della società partecipata, in uno con il patrimonio di Ive;
- di economizzare la gestione dei beni sfruttando le economie di scala;
- risparmiare gli oneri gestori di una società, anche se piccoli;
- di annullare le partite rispettivamente di debito / credito in quanto assorbite dalla fusione.

La fusione per incorporazione sarà portata all'attenzione dei signori soci unitamente con l'approvazione del bilancio di esercizio.

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:

#### **➤ Imprese controllate:**

- **Patrimonio Ive Srl:** è stato venduto, nel corso del 2010, un appezzamento di terreno in ordine alla mission propria della società controllata, ovvero veicolo patrimoniale di Ive.

La società ha venduto la parte di appezzamento di terreno dell'Area Pertini, ove verranno costruiti gli alloggi. Tale cessione è stata interamente pagata nel corso dei primi mesi dell'anno 2011.

Il valore di cessione è stato pari al valore di cessione della limitrofa area alla DNG Pertini Srl, come ricorderete scelta con gara di evidenza pubblica nel corso dell'anno 2009.

La società non ha intrattenuto altri rapporti economici e/o finanziari con la controllata.

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.

Al fine di economizzare la gestione delle due società il Consiglio di Amministrazione porterà all'attenzione dei Soci la fusione per incorporazione della controllata, consentendo così una minor dispersione di risorse finanziarie, maggiori economie di scala, unica governance e unica informativa circa il patrimonio totale societario.

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

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

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

Nel corso dei primi mesi dell'anno 2012 la società, in ordine al contenzioso Venice Refitting, ha pagato quanto emerso dalla sentenza di primo grado, ha incardinato l'appello. Controparte ha proposto appello incidentale, come precedentemente indicato.

Il pagamento è avvenuto con una apertura di credito chirografaria che, nell'ambito degli sviluppi dell'anno, la società ha ipotizzato di poter chiudere nel corso del 2013, al fine di evitare aggravii finanziari.

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

- Pertini;
- Assegiano;
- Mattuglie.

Non si segnalano altre operazioni o fatti che possano influire sul risultato dell'anno 2010, anche in ordine a principi dettati dagli artt. 2423 e 2423 *bis* del codice civile.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

La corrente gestione del 2011 è concentrata, come sopra evidenziato, nella definizione dei piani urbanistici già avviati oltre alla gestione dei beni aziendali, Teatro Toniolo.

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

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

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

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

### **Destinazione del risultato d'esercizio**

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

<b>utile d'esercizio al 31/12/2011</b>	<b>Euro</b>	<b>264.238</b>
a coperture perdite portate a nuovo	Euro	264.238

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

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



## LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

Sede in San Marco n. 4136 - 30124 VENEZIA (VE)

Capitale sociale Euro 7.695.850,00 I.V.

Reg. Imprese 00351420278 – REA 38983

SOGGETTA ALLA DIREZIONE E COORDINAMENTO DEL "COMUNE DI VENEZIA"

Bilancio al 31 dicembre 2011

Stato patrimoniale attivo	31/12/2011	31/12/2010
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b> (di cui già richiamati )		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<i>I. Immateriali</i>		
7) Altre	610	889
	<hr/>	<hr/>
	610	889
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	10.097.416	12.088.433
2) Impianti e macchinario	21.382	35.700
3) Attrezzature industriali e commerciali		1.015
4) Altri beni	11.258	16.799
	<hr/>	<hr/>
	10.130.056	12.141.947
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	58.948	58.948
d) altre imprese	337.810	337.810
	<hr/>	<hr/>
	396.758	396.758
2) Crediti		
a) verso imprese controllate		
- oltre 12 mesi	3.073.000	4.350.000
	<hr/>	<hr/>
	3.073.000	4.350.000
d) verso altri		
- oltre 12 mesi		1.803.663
	<hr/>	<hr/>
		1.803.663
	3.073.000	6.153.663
	3.469.758	6.550.421
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>13.600.424</b>	<b>18.693.257</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<i>I. Rimanenze</i>		
4) Prodotti finiti e merci	12.544.476	

		12.544.476	
<b>II. Crediti</b>			
1) Verso clienti			
- entro 12 mesi	1.067.538		4.194.804
		1.067.538	4.194.804
4-bis) Per crediti tributari			
- entro 12 mesi	192.273		93.124
- oltre 12 mesi	1.868		1.868
		194.141	94.992
4-ter) Per imposte anticipate			
- oltre 12 mesi	1.237.700		3.644.601
		1.237.700	3.644.601
5) Verso altri			
- entro 12 mesi	4.625		1.994
- oltre 12 mesi	239		
		4.864	1.994
		2.504.243	7.936.391
<b>IV. Disponibilità liquide</b>			
1) Depositi bancari e postali		630.478	166.117
3) Denaro e valori in cassa		281	548
		630.759	166.665
<b>Totale attivo circolante</b>		<b>15.679.478</b>	<b>8.103.056</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>			
- disaggio su prestiti			
- vari	11.116		11.446
		11.116	11.446
<b>Totale attivo</b>		<b>29.291.018</b>	<b>26.807.759</b>
<b>Stato patrimoniale passivo</b>			
		<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<b>A) Patrimonio netto</b>			
I. Capitale		7.695.850	7.695.850
IV. Riserva legale		121.565	121.565
V. Riserve statutarie		43.210	43.210
VII. Altre riserve			
Versamenti in conto capitale	12.383.312		4.704.610
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro			(1)
Altre...	1.478.253		1.478.253
		13.861.565	6.182.862
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo		(12.586.032)	(4.183.855)
IX. Utile d'esercizio		264.238	
IX. Perdita d'esercizio		0	(8.402.177)
<b>Totale patrimonio netto</b>		<b>9.400.396</b>	<b>1.457.455</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>			
2) Fondi per imposte, anche differite		186.204	828.726
3) Altri		9.999.400	19.162.000
<b>Totale fondi per rischi e oneri</b>		<b>10.185.604</b>	<b>19.990.726</b>
<b>C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato</b>			
		<b>73.337</b>	<b>57.774</b>
<b>D) Debiti</b>			
4) Debiti verso banche			
- entro 12 mesi			25.427
- oltre 12 mesi	3.059.370		3.252.418
		3.059.370	3.277.845
6) Acconti			

- entro 12 mesi	870.926		857.434
		870.926	857.434
7) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi	1.393.378		216.462
		1.393.378	216.462
12) Debiti tributari			
- entro 12 mesi	16.029		125.360
- oltre 12 mesi			237.410
		16.029	362.770
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	1.317		13.722
- oltre 12 mesi	11.619		
		12.936	13.722
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	3.729.380		531.981
- oltre 12 mesi	505.480		2.975
		4.234.860	534.956
<b>Totale debiti</b>		<b>9.587.499</b>	<b>5.263.189</b>

#### E) Ratei e risconti

- aggio sui prestiti			
- vari	44.182		38.615
		44.182	38.615

**Totale passivo** **29.291.018**      **26.807.759**

#### Conti d'ordine

**31/12/2011**      **31/12/2010**

##### 1) Rischi assunti dall'impresa

###### Fidejussioni

ad altre imprese

3.062.228

4.457.252

3.062.228

4.457.252

###### Altri rischi

altri

3.221.494

3.221.494

6.283.722

4.457.252

#### Conto economico

**31/12/2011**

**31/12/2010**

##### A) Valore della produzione

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

339.262

320.426

2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti

8.853.734

3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione

4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

5) Altri ricavi e proventi:

- vari

126.234

1.312.125

- contributi in conto esercizio

25.935

- contributi in conto capitale (quote esercizio)

126.234

1.338.060

**Totale valore della produzione**

**9.319.230**

**1.658.486**

##### B) Costi della produzione

6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

8.691.580

2.271

7) Per servizi

729.539

604.918

8) <i>Per godimento di beni di terzi</i>		429	3.017
9) <i>Per il personale</i>			
a) Salari e stipendi	200.060		192.856
b) Oneri sociali	75.413		63.714
c) Trattamento di fine rapporto	15.564		13.569
d) Trattamento di quiescenza e simili			
e) Altri costi	408		
		291.445	270.139
10) <i>Ammortamenti e svalutazioni</i>			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	279		22.474
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	232.575		289.249
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	37.245		
		270.099	311.723
11) <i>Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</i>			
12) <i>Accantonamento per rischi</i>			7.555.422
13) <i>Altri accantonamenti</i>			
14) <i>Oneri diversi di gestione</i>		71.157	1.533.990
<b>Totale costi della produzione</b>		<b>10.054.249</b>	<b>10.281.480</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>		<b>(735.019)</b>	<b>(8.622.994)</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	17.229		7.208
		17.229	7.208
		17.229	7.208
17) <i>Interessi e altri oneri finanziari:</i>			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- altri	92.010		92.119
		92.010	92.119
17-bis) <i>Utili e Perdite su cambi</i>			
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>		<b>(74.781)</b>	<b>(84.911)</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
- b) di immobilizzazioni finanziarie
- c) di titoli iscritti nell'attivo circolante

**Totale rettifiche di valore di attività finanziarie**

**E) Proventi e oneri straordinari**

20) *Proventi:*

- plusvalenze da alienazioni			
- varie	5.480.949		427.795
- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2		
		5.480.951	427.795

21) *Oneri:*

- minusvalenze da alienazioni	11.191		
- imposte esercizi precedenti			
- varie	2.631.343		80.627
- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro			2
		2.642.534	80.629

**Totale delle partite straordinarie**

**2.838.417      347.166**

**Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)**

**2.028.617      (8.360.739)**

22) *Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate*

a) Imposte correnti			237.410
b) Imposte differite	(642.521)		(213.487)
c) Imposte anticipate	2.406.901		17.515
d) proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
		1.764.379	41.438

**23) Utile (Perdita) dell'esercizio**

**264.238      (8.402.177)**

per il Consiglio di Amministrazione  
**IL PRESIDENTE**  
*(Avv. Alfiero Farinea)*



## LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

Sede in San Marco n. 4136 - 30124 VENEZIA (VE)

Capitale sociale Euro 7.695.850,00 I.V.

Reg. Imprese 00351420278 – REA 38983

SOGGETTA ALLA DIREZIONE E COORDINAMENTO DEL "COMUNE DI VENEZIA"

### Nota integrativa al bilancio al 31 dicembre 2011

#### Premessa

*Signori Soci,*

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia **un utile d'esercizio pari ad Euro 264.238**.

#### 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 realizzati nelle aree di Mestre di Assegiano, Vallenari, Ca' d'Oro e Pertini.

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

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

## **Eventuale appartenenza a un Gruppo**

La vostra società appartiene interamente per il 97% al Comune di Venezia, pertanto ai sensi dell'art. 2497 e seguenti del Codice Civile è soggetta alla sua direzione e controllo. Essendo il bilancio consuntivo del Comune di Venezia redatto secondo gli schemi finanziari (entrate e spese) e non patrimoniali – economici, pertanto non paragonabile con quello de La Immobiliare Veneziana S.r.l., si è scelto di non includere i dati relativi al soggetto che esercita la direzione e controllo della società, poiché non significativi e non rappresentativi del patrimonio dell'ente controllante.

## **Criteri di formazione**

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

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

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

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

Per questo motivo si può notare nello schema di bilancio e nella tabella sopra indicata alcune variazioni sulle voci reattive alle immobilizzazioni e rimanenze.

Le immobilizzazioni, poi, oltre ad essere diminuite per la diversa riclassificazione di bilancio, hanno subito una importante variazione in aumento per effetto della cessione gratuita e conferimento dei terreni di Via Mattuglie. Sulla nota integrativa si evidenziano i dettagli delle variazioni.

In sintesi il principio OIC 16 impone una riflessione sulla valenza strategica dei beni appartenuti e alla loro destinazione sulla formazione dei ricavi dell'attività caratteristica svolta.

## **Criteri di valutazione**

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

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2011 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

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

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

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

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

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

## **Deroghe**

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

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

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

### ***Immobilizzazioni***

#### *Immateriali*

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

Le migliorie su beni di terzi sono ammortizzate con aliquote dipendenti dalla durata del contratto.

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

#### *Materiali*

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

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

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

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

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

## **Crediti**

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

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

### **Rimanenze magazzino**

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

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

### **Debiti**

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

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

### **Ratei e risconti**

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

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

### **Partecipazioni**

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate:

- al costo di acquisto o sottoscrizione

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

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

### **Fondi per rischi e oneri**

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

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

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

### **Fondo TFR**

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

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

## **Imposte sul reddito**

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

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

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

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

## **Riconoscimento ricavi**

I ricavi 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>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>Variazioni</b>
Dirigenti	1	1	-
Impiegati	4	4	-
	5	5	-

## Attività

### B) Immobilizzazioni

#### I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
610	889	(279)

#### Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore 31/12/2010	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2011
Altre	889			279	610
	<b>889</b>			<b>279</b>	<b>610</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
Altre	889				889
	<b>889</b>				<b>889</b>

## II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
10.130.056	12.141.947	(2.011.891)

### Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo	
Costo storico	13.517.577	
Ammortamenti esercizi precedenti	(1.429.144)	
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>12.088.433</b>	di cui terreni 4.767.071
Acquisizioni dell'esercizio	1.910.875	
Variazione di voce dell'esercizio	(3.690.742)	
Ammortamenti dell'esercizio	(211.150)	
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>10.097.416</b>	di cui terreni 4.696.954

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, e a seguito anche di una revisione delle stime della vita utile degli immobili strumentali, abbiamo provveduto nell'esercizio chiuso al 31/12/2011 a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli immobili siti in Via Rampa Cavalcavia – Mestre, questa è la motivazione della variazione di voce indicata in tabella.

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

A partire dall'esercizio 2011 non si è più proceduto stanziamento delle quote di ammortamento relative al valore dei suddetti terreni, ritenendoli, in base alle aggiornate stime sociali, beni patrimoniali non soggetti a degrado ed aventi vita utile illimitata.

Vista l'importanza nel patrimonio di tale posta di indicano i maggiori movimenti:

#### Aree Residenziali:

- riclassificazione a rimanenze finali area Bissuola – Pertini per euro -241.952;
- riclassificazione a rimanenze finali area Bissuola – Ca' d'Oro per euro -459.676;
- riclassificazione a rimanenze finali area Asseggiano per euro -2.222.312;
- acquisizione area da Comune di Venezia a titolo gratuito per PRUAcs Via Mattuglie per euro + 1.794.554;
- riclassificazione a rimanenze finali area Via Mattuglie per euro -226.213.

#### Aree Agricole:

- imputazione del contributo regionale per il Bosco di Campalto per euro - 65.577;
- riclassificazione a rimanenze finali area Zelarino Via del Forte per euro - 431.807.

#### Aree Alberghiere:

- riclassificazione a rimanenze finali area Via Orlanda per euro – 108.782

Inoltre all'intero della voce terreni vi sono state le seguenti variazioni:

- riclassificazione da area residenziale ad area agricola su Terreno Via Bissuola – Pertini per euro 45.011.

### Impianti e macchinario

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

Descrizione	Importo
Costo storico	688.838
Ammortamenti esercizi precedenti	(653.138)
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>35.700</b>
Acquisizione dell'esercizio	1
Ammortamenti dell'esercizio	(14.319)
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>21.382</b>

#### Attrezzature industriali e commerciali

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

Descrizione	Importo
Costo storico	279.700
Ammortamenti esercizi precedenti	(278.685)
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>1.015</b>
Ammortamenti dell'esercizio	(1.015)

#### Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	147.309
Ammortamenti esercizi precedenti	(130.510)
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>16.799</b>
Acquisizione dell'esercizio	550
Ammortamenti dell'esercizio	(6.091)
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>11.258</b>

#### III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
3.469.758	6.550.421	(3.080.663)

#### Partecipazioni

Descrizione	31/12/2010	Incremento	Decremento	31/12/2011
Imprese controllate	58.948			58.948
Altre imprese	337.810			337.810
	<b>396.758</b>			<b>396.758</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.).

Imprese controllate

Denominazione	Città o Stato Estero	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	% Poss	Valore bilancio
Consorzio Urban	Italia	17.500	17.500		51,13	8.948
Patrimonio IVE SRL	Italia	50.000	124.668	23.694	100	50.000

Altre Imprese

Denominazione	Città o Stato Estero	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	% Poss	Valore bilancio
Marco Polo SRL	Italia	10.000.000	9.292.922	168.315	2,5	337.810

I valori sono riferiti all'ultimo bilancio approvato.

## Crediti

Descrizione	31/12/2010	Incremento	Decremento	31/12/2011
Imprese controllate	4.350.000		1.277.000	3.073.000
Altri	1.803.663		1.803.663	
	<b>6.153.663</b>		<b>3.080.663</b>	<b>3.073.000</b>

Il decremento per 1.277.000 è determinato dalla restituzione, da parte della società controllata, Patrimonio IVE SRL, **di una parte del finanziamento infruttifero.**

Il decremento per 1.803.663 è così composto:

- euro 1.799.038 per la somma già pagata a "Venice Refitting" in ordine alla sentenza di primo grado sulla vertenza "VR". Per ulteriori precisazioni si rimanda alla lettura della Relazione sulla Gestione;
- euro 4.625 per riclassificazioni di depositi cauzionali da crediti finanziari a crediti dell'attivo circolante oltre i 12 mesi.

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

## C) Attivo circolante

### I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
12.544.476		12.544.476

I criteri di valutazione adottati sono variati rispetto all'esercizio precedente in quanto si è ritenuto di aderire maggiormente ai dettati dei Principi Contabili nazionali, come meglio sopra indicato alla voce "Criteri di valutazione" – "Immobilizzazioni materiali" e "Rimanenze", sul punto si rimanda a quanto già precedentemente indicato.

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

Il dettaglio delle Aree destinate alla vendita è la seguente:

- Aree residenziali 12.003.888;
- Aree Agricole 431.806;
- Aree Alberghiere 108.782.

In coerenza con il dettato dell’art. 2426, n. 9) del Codice Civile, attraverso stime effettuate internamente, la stima del valore di mercato delle rimanenze è approssimativamente pari ad euro 31.000.000, pertanto non si ravvisa l’obbligo di svalutare la posta così come imputata.

## II. Crediti

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
2.504.243	7.936.391	(5.432.148)

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	1.067.538			1.067.538
Per crediti tributari	192.273	1.868		194.141
Per imposte anticipate		1.237.700		1.237.700
Verso altri	4.625	239		4.864
	<b>1.264.436</b>	<b>1.239.807</b>		<b>2.504.243</b>

Le imposte anticipate per Euro 1.237.700 sono relative a differenze temporanee deducibili. Per una descrizione delle quali si rinvia al relativo paragrafo nell’ultima parte della presente nota integrativa.

Riguardo la sostenibilità dell’appostazione di bilancio di rimanda a quanto indicato nell’apposito capitolo relativo all’imposte anticipate / differite.

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

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	Totale
Accantonamento esercizio	37.245	37.245
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>37.245</b>	<b>37.245</b>

L’accantonamento dell’esercizio è stato effettuato in ordina ad una attenta valutazione sistematica dei crediti aperti al 31 dicembre 2011 e alla loro effettiva esigibilità.

Da tale valutazione è emersa una criticità che ha comportato tale appostazione.

#### IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
630.759	166.665	464.094

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010
Depositi bancari e postali	630.478	166.117
Assegni		120
Denaro e altri valori in cassa	281	428
	<b>630.759</b>	<b>166.665</b>

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

#### D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
11.116	11.446	(330)

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 31/12/2011, 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 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
9.400.396	1.457.455	7.942.941

Descrizione	31/12/2010	Incrementi	Decrementi	31/12/2011
Capitale	7.695.850			7.695.850
Riserva legale	121.565			121.565

Riserve statutarie	43.210			43.210
Versamenti in conto capitale	4.704.610		(7.678.702)	12.383.312
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)		(1)	
Varie altre riserve	1.478.253			1.478.253
Altre	1.478.253			1.478.253
Utili (perdite) portati a nuovo	(4.183.855)		8.402.177	(12.586.032)
Utile (perdita) dell'esercizio	(8.402.177)	264.238	(8.402.177)	264.238
	<b>1.457.455</b>	<b>264.238</b>	<b>(7.678.703)</b>	<b>9.400.396</b>

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)
Capitale	7.695.850	B
Riserva legale	121.565	
Riserve statutarie	43.210	A, B
Altre riserve	13.861.56	A, B, C
	5	
Utili (perdite) portati a nuovo	(12.586.03	A, B, C
	2)	

(\*) 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 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
10.185.604	19.990.726	(9.805.122)

Descrizione	31/12/2010	Incrementi	Decrementi	31/12/2011
Per imposte, anche differite	828.726		642.522	186.204
Altri	19.162.000		9.162.600	9.999.400
	<b>19.990.726</b>		<b>9.805.122</b>	<b>10.185.604</b>

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

- Plusvalenza realizzata nell'anno 2010 per l'importo ancora da rateizzare 677.109,60 che produce imposte differite per euro 186.204. Mancano ancora gli esercizi 2012 – 2013 e 2014.

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

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

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

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

la seguente:

	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011
<b>Fondo per Rischi e Oneri</b>			
- F.do Rischi	11.606.578	19.162.000	9.750.000
<b>Totale Fondi per Rischi e Oneri</b>	<b>11.606.578</b>	<b>19.162.000</b>	<b>9.750.000</b>
<b>composizione F.do Rischi:</b>			
Causa per interventi di bonifica zona Porto Marghera (accordo stragiudiziale con Avvocatura dello Stato) - <b>accantonamento 2007</b>	3.500.000	3.500.000	3.500.000
Spese per emungimenti di bonifica zona Porto Marghera (accordo stragiudiziale con Avvocatura dello Stato) euro 362.000 per 5 anni dal 2007 - 2011 - <b>accantonamento 2007</b>	362.000	362.000	
Causa per Venice Refitting risoluzione / annullamento contratto locazione Area Complessi - <b>accantonamento 2008</b>	1.000.000	1.000.000	
Causa per Venice Refitting risoluzione / annullamento contratto locazione Area Complessi - <b>accantonamento 2009</b>	6.744.578	6.744.578	
Causa per Venice Refitting risoluzione / annullamento contratto locazione Area Complessi - <b>accantonamento 2010 fino ad euro 15.300.000</b>		7.555.422	
Causa per Venice Refitting risoluzione / annullamento contratto locazione Area Complessi - <b>residuo accantonamento dopo sentenza 3114/2010 1° grado</b>			6.250.000
<b>Totali</b>	<b>11.606.578</b>	<b>19.162.000</b>	<b>9.750.000</b>
<b>Fondo per Rischi per Contratti ad esecuzione differita</b>			
- F.do Rischi	0	0	249.400
<b>Totale Fondi per Rischi e Oneri</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>249.400</b>
<b>composizione F.do Rischi:</b>			
Importo per Cessione Gratuita porzione terreno Ater - Via Mattuglie (Atto Notarile del 12.12.2011 Gasparotti)	0	0	249.400
<b>Totali</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>249.400</b>
<b>Totale Fondi Rischi</b>	<b>11.606.578</b>	<b>19.162.000</b>	<b>9.999.400</b>

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio.

Nel corso dell'esercizio è stato stornata una quota pari a €. 642.522 corrispondente alla quota delle imposte differite stanziata per le plusvalenze rateizzate ai sensi dell'art. 86 del D.P.R. 917/86.

Riguardo l'appostazione di bilancio relativa alle imposte differite si rimanda a quanto indicato nell'apposito capitolo relativo all'imposte anticipate / differite.

Per quanto riguarda la consistenza del fondo rischi ed oneri relativa al contenzioso "Venice Refitting" e per la relativa quota di storno, si rimanda alla tabella esposta nella Relazione sulla Gestione.

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

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

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
73.337	57.774	15.563

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2010	Incrementi	Decrementi	31/12/2011
TFR, movimenti del periodo	57.774	15.564	1	73.337

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2011 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 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
9.587.499	5.263.625	4.323.874

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso banche		3.059.370		3.059.370
Acconti	870.926			870.926
Debiti verso fornitori	1.393.378			1.393.378
Debiti tributari	16.029			16.029
Debiti verso istituti di previdenza	1.317	11.619		12.936
Altri debiti	3.729.380	505.480		4.234.860
	<b>6.011.030</b>	<b>3.576.469</b>		<b>9.587.499</b>

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2011, pari è comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

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

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

## E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
44.182	38.615	5.567

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 31/12/2011, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

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

Descrizione	Importo
Ratei passivi	377
Rateo per 14°	8.764
Rate per ferie e permessi	33.864
Risconti passivi	1.177
	<b>44.182</b>

## Conti d'ordine

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

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Rischi assunti dall'impresa	6.283.722	4.457.252	1.826.470
	<b>6.283.722</b>	<b>4.457.252</b>	<b>1.826.470</b>

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

- Fidejussione generica rilasciata in data 20.06.2005 a favore della Cassa di Risparmio di Venezia S.P.A. a garanzia degli affidamenti da questa concessi al Consorzio Urban per euro 1.354.000,00.

- Fidejussione nr. 201/74310 emessa in data 04.06.2002 a favore dell'Autorità Portuale di Venezia a mezzo Credito Bergamasco (ora Banco Popolare di Verona e Novara Soc. coop. a r.l.). L'importo della fidejussione è pari ad euro 258.228,00.
- Fidejussione nr. 04047/8200/05182652 emessa in data 06.10.2009 a favore del Comune di Venezia a mezzo Ca.Ri.Ve. S.p.A. L'importo della fidejussione è pari ad euro 1.450.000,00. Commissione annua pari 0,50%.

La voce "altri rischi" di euro 3.221.493,86.- è riferita al proposto appello incidentale di Venice Refitting Srl, sull'appello principate presentato da IVE. La controparte, a titolo di lucro cessante, 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 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
9.319.230	1.658.522	7.660.708

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	339.262	320.426	18.836
Variazioni rimanenze prodotti	8.853.734		8.853.734
Altri ricavi e proventi	126.234	1.338.060	(1.211.826)
	<b>9.319.230</b>	<b>1.658.486</b>	<b>7.660.744</b>

La voce variazioni delle rimanenze accoglie gli accantonamenti e spostamenti dei valori effettuati nell'esercizio in coerenza con la modifica di impostazione di bilancio, volta a differenziare l'attività:

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

Pertanto a seguito di tale diversa impostazione ai sensi del combinato disposto dei Principi Contabili OIC 16 e OIC 13, si sono valutate le rimanenze sulla base:

- dei valori corrispondenti ai terreni destinati alla vendita, precedentemente inseriti a immobilizzazioni per euro 3.690.742,12;
- del valore del terreno ricevuto a titolo di conferimento dal Comune di Venezia con atto del Notaio Gasparotti del 12.12.2011, per euro 8.689.687,98.
- del valore dei costi specifici effettuati nell'anno 2011 sulle aree destinate alla vendita per euro 164.046,37.

Pertanto la variazione dell'anno corrisponde solo al conferimento di terreni e costi effettuati nell'anno 2011.

## B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
10.054.249	10.281.480	(227.231)

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	8.691.580	2.271	8.689.309
Servizi	729.539	604.918	124.621
Godimento di beni di terzi	429	3.017	(2.588)
Salari e stipendi	200.060	192.856	7.204
Oneri sociali	75.413	63.714	11.699
Trattamento di fine rapporto	15.564	13.569	1.995
Altri costi del personale	408		408
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	279	22.474	(22.195)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	232.575	289.249	(56.674)
Svalutazioni crediti attivo circolante	37.245		37.245
Accantonamento per rischi		7.555.422	(7.555.422)
Oneri diversi di gestione	71.157	1.533.990	(1.462.833)
	<b>10.054.249</b>	<b>10.281.480</b>	<b>(227.231)</b>

Si segnala che la voce “materie prime, sussidiarie e merci” accoglie i seguenti importi:

- Euro 8.689.687,98 per terreni ricevuti a titolo di conferimento dal Comune di Venezia con atto del Notaio Gasparotti del 12.12.2011, più volte citato in precedenza, che il consiglio di amministrazione ha inteso determinare quali “beni merce”, ai sensi dei Principii Contabili OIC 16 e OIC 13, così come precedentemente indicato.

## C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
(74.781)	(84.911)	10.130

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	17.229	7.208	10.021
(Interessi e altri oneri finanziari)	(92.010)	(92.119)	109
	<b>(74.781)</b>	<b>(84.911)</b>	<b>10.130</b>

### Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali				17.229	17.229
				<b>17.229</b>	<b>17.229</b>

## Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari				997	997
Interessi medio credito				75.680	75.680
Sconti o oneri finanziari				15.332	15.332
Arrotondamento				1	1
				<b>92.010</b>	<b>92.010</b>

## E) Proventi e oneri straordinari

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

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
2.838.417	347.166	2.491.251

Descrizione	31/12/2011	Anno precedente	31/12/2010
Varie	5.480.951	Varie	427.795
Totale proventi	5.480.951	Totale proventi	427.795
Minusvalenze	(11.191)	Minusvalenze	
Varie	(2.631.343)	Varie	(80.629)
Totale oneri	(2.642.534)	Totale oneri	(80.629)
	<b>2.838.417</b>		<b>347.166</b>

La voce sopravvenienze attive è così composta:

- Storno quota fondo relativo ad emungimenti di bonifica zona Porto Marghera (accordo stragiudiziale con Avvocatura dello Stato) per 5 anni dal 2007 – 2011 per euro 362.000;
- Cessione a titolo gratuito area Mattuglie (atto notaio Gasparotti del 12.12.2011) per euro 1.774.000;
- Riscossione quota parte della fideiussione rilasciata da Finworld a CIR Costruzioni per l'aggiudicazione della gara per la cessione del terreno di Asseggiano per euro 102.158;
- Storno quota Fondo Rischi eccedente la sentenza Venice Refitting Srl, come indicato in relazione della gestione, per euro 3.221.494;
- Altre varie per euro 21.299.

La voce sopravvenienze passive è così composta:

- Storno plusvalenza Via Bissuola – Pertini per euro 2.158.047 in quanto la società DNG Pertini Srl, nonostante il rogito notarile del Notaio Gasparotti del 2008, alla data di redazione del bilancio non ha ancora iniziato le opere, non dando luogo all'esecuzione del contratto di compravendita;
- Rilevazione Fondo rischi per passività potenziali per euro 249.400, relativo alla porzione di area di Via Mattuglie da girare all'ATER, come precedentemente indicato;

- Ravvedimento ICI per euro 68.394;
- Storno costi erroneamente capitalizzati negli anni 2008 – 2010 per euro 105.571;
- Autorità Portuale di Venezia richiesta di intennità occupazione per anni 2005 / 2010 per euro 27.906;
- Altre varie per euro 22.025.

### Imposte sul reddito d'esercizio

	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
	1.764.379	41.438	1.722.941
Imposte	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>		237.410	(237.410)
IRES		237.410	(237.410)
IRAP			
<b>Imposte differite (anticipate)</b>	1.764.379	(195.972)	1.960.351
IRES	1.638.742	(195.972)	1.834.714
IRAP	125.638		125.638
	<b>1.764.379</b>	<b>41.438</b>	<b>1.722.941</b>

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	2.028.617	
Onere fiscale teorico (%)	27,50	557.870
variazioni in aumento	2.544.170	
variazioni in diminuzione	15.318.282	
Imponibile Ires	(10.745.495)	
IRES corrente per l'esercizio		0

### Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	(406.329)	
	<b>(406.329)</b>	
variazioni in aumento	122.217	
cuneo	(94.239)	
Imponibile Irap	0	
IRAP corrente per l'esercizio		0

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

## Fiscalità differita / anticipata

Nell'esercizio non sono state calcolate imposte differite, si è provveduto soltanto a stornare la relativa quota per le plusvalenze rateizzate in ordine all'art 86 del D.P.R. 917/87, ovvero la parte corrispondente al quinto di plusvalenza rateizzata imputata a reddito nell'esercizio.

Inoltre si è provveduto ad elidere la quota relativa alla plusvalenza conseguita sull'Area Pertini che è stata riallocata in bilancio.

Le imposte differite rilevate negli esercizi precedenti sono state calcolate secondo il criterio dell'allocazione globale, tenendo conto dell'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee, sulla base dell'aliquota effettiva dell'ultimo esercizio.

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

	<b>esercizio 31/12/2011</b>	
Storno imposte anticipate su modifica accantonamento Fondo Rischi	3.221.494	1.011.549
Variazione imposte anticipate per importo eccessivo		1.395.532
<b>Totale</b>	<b>3.221.494</b>	<b>2.407.081</b>
Plusvalenza 2007 da rateizzare imputata a reddito	1.247.519	343.068
Plusvalenza 2010 da rateizzare imputata a reddito	225.703	62.068
Storno imposte differite anni precedenti per rettifica plusvalenza da rateizzare	863.219	237.385
<b>Totale</b>	<b>2.336.441</b>	<b>642.521</b>
<b>Imposte differite (anticipate) nette</b>		<b>(1.764.560)</b>

Il riepilogo dei movimenti sulle imposte differite è stato il seguente:

<b>Saldo iniziale</b>		<b>828.725,95</b>
Storno quota imposte differite su plusvalenza 2007 imputata a reddito	-	343.067,84
Storno quota imposte differite su plusvalenza 2008 per rettifica plusvalenza	-	118.692,62
Storno quota imposte differite su plusvalenza 2008 per rettifica plusvalenza	-	118.692,62
Storno quota imposte differite su plusvalenza 2010 imputata a reddito	-	62.068,38
<b>Saldo finale</b>		<b>186.204,49</b>

Nel corso dell'esercizio non sono state rilevate imposte anticipate, è stata stornata una quota di imposte anticipate per la quale non sussiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili.

Per la quota residua di euro 1.237.700, in ordine alle decisioni prese dal consiglio di amministrazione in ordine alla vendita dei terreni, oggi imputati a rimanenze, ed al loro ipotetico valore di vendita, si riscontra che già nei prossimi anni la società potrebbe avere ricavi per importi considerevoli.

Dalle successive tabelle si espone una valutazione di "Tax Planning" utile a soddisfare il criterio di ragionevole certezza, previsto dal Principio Contabile OIC 25, sulla sostenibilità dell'importo iscritto a bilancio per imposte anticipate.

**Tax Planning**  
**2012 - 2014**

**Importi totali terreni in vendita**

Valore rimanenze al 31.12.2011	12.544.476,00
Valore massimi stimati di realizzo vendita terreni	31.000.000,00
<b>Ricavi massimi stimati su vendita terreni</b>	<b>18.455.524,00</b>

**Importi della vendita di terreni con realizzo a breve termine**

Terreni per i quali vi sono manifestazioni di interesse o potenziali acquirenti	Valore di carico	Valore di realizzo	ricavi stimati
- aree alberghiere	59.163,76	1.966.666,67	1.907.502,91
- aree agricola	431.806,72	4.097.000,00	3.665.193,28
<b>Terreni per i quali sono stati stipulati contratti con efficacia sospesa</b>			
- aree residenziali	286.399,63	2.400.000,00	2.113.600,37
<b>Totali</b>	<b>777.370,11</b>	<b>8.463.666,67</b>	<b>7.686.296,56</b>

Anno stimato di realizzo ricavi	Ires		Irap	
	imponibile	Ires 27,50%	valore produzione	Irap 3,90%
2012	1.907.502,91	524.563,30	1.907.502,91	74.392,61
2013	3.665.193,28	1.007.928,15	3.665.193,28	142.942,54
2014	2.113.600,37	581.240,10	2.113.600,37	82.430,41
<b>Totali</b>	<b>7.686.296,56</b>	<b>2.113.731,55</b>	<b>7.686.296,56</b>	<b>299.765,57</b>
<b>Totale Imposte gravanti sui ricavi stimati</b>			<b>2.413.497,12</b>	
Importo imputato a bilancio per imposte anticipate			- 1.237.700,00	
<b>Imposte stimate da pagare in aggiunta a quelle anticipate</b>			<b>1.175.797,12</b>	

### Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

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

La società non ha emesso strumenti finanziari.

### Informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati

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

La società non ha strumenti finanziari derivati.

### Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

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

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

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

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

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

### **Altre informazioni**

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

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e ai membri del Collegio sindacale, i quali svolgono anche l'attività di revisione

<b>Qualifica</b>	<b>Compenso</b>
Amministratori	53.768
Collegio sindacale e Revisori	47.214

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.

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

**IVE - LA IMMOBILIARE VENEZIANA s.r.l.**  
**sede legale: San Marco 4136 Ca' Farsetti – 30124 Venezia**  
**sede operativa: Via delle Industrie 32 – 30175 Marghera (VE)**  
**cod. fisc. e P.I. 00351420278**



**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE**  
**SUL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2011**

Il bilancio chiuso al 31/12/2011 redatto dal Consiglio di Amministrazione è stato esaminato da questo Collegio.

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

Il bilancio in sintesi è così rappresentato:

ATTIVO	31/12/2011	31/12/2010
Crediti v/soci per versamenti dovuti	0	0
Immobilizzazioni	13.600.424	18.693.257
Attivo circolante	15.679.478	8.103.056
Ratei risconti attivi	11.116	11.446
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>29.291.018</b>	<b>26.807.759</b>

PASSIVO	31/12/2011	31/12/2010
Patrimonio netto	9.400.396	1.457.455
Fondi per rischi e oneri	10.185.604	19.990.726
Trattamento di fine rapporto di lavoro	73.337	57.774
Debiti entro i 12 mesi	6.011.030	1.770.386
Debiti oltre i 12 mesi	3.576.468	3.492.803
<i>totale debiti</i>	<i>9.587.499</i>	<i>5.263.189</i>
Ratei e risconti passivi	44.182	38.615
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>29.291.018</b>	<b>26.807.759</b>

CONTI D'ORDINE	31/12/2011	31/12/2010
1) Rischi assunti dall'impresa:		
Fidejussioni ad altre imprese	3.062.228	4.457.252
Altri rischi	3.221.494	0
<b>totale</b>	<b>6.283.722</b>	<b>4.457.252</b>

CONTO ECONOMICO	31/12/2011	31/12/2010
Valore della produzione	9.319.230	1.658.486
Costi della produzione	10.054.249	10.281.480
<i>Differenza tra valore e costi della prod.</i>	<i>-735.019</i>	<i>-8.622.994</i>
Proventi ed oneri finanziari	-74.781	-84.911
Rettifiche di valore di attività finanz.	0	0
Partite straordinarie	2.838.417	347.166
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>2.028.617</b>	<b>-8.360.739</b>
Imposte sul reddito d'esercizio	1.764.379	41.438
<b>Risultato dell'esercizio</b>	<b>264.238</b>	<b>-8.402.177</b>

La società conformemente all'oggetto sociale, attua la gestione del proprio patrimonio immobiliare esercitando l'attività di immobiliare mista.

Come si deduce dalla esposizione del conto economico il risultato della

gestione caratteristica permane negativa (€ -735.019), pregiudicando la possibilità di produrre reddito e autofinanziamento.

Per invertire la tendenza negativa del margine contributivo, non sembra esserci altra soluzione che alienare parte degli immobili attualmente capitalizzati.

A tal fine il C.d.A ha posto in atto un programma di smobilizzo individuabile nell'esposizione in bilancio, tra le giacenze (€ 12.544.476), di alcuni immobili strategici che, nel medio-breve termine, dovrebbero consentire il riequilibrio economico e finanziario della società.

Non va trascurato che anche sotto quest'ultimo profilo, vi è squilibrio tra crediti e debiti a breve termine, che può essere colmato soltanto attraverso la tempestiva e pianificata dismissione delle giacenze sopraindicate individuate tra quelle più agevolmente alienabili ed atte a soddisfare il fabbisogno finanziario.

Preso atto delle considerazioni svolte dall'organo amministrativo sull'incidenza nella gestione economico-finanziaria portata dalla causa Venice Refitting srl, pendente avanti la Corte d'Appello di Venezia, finora la struttura economica ha originato ricavi correnti inferiori ai costi fissi, talché soltanto opportune ed improcrastinabili dismissioni immobiliari possono rendere ontologicamente ragionevole la gestione sociale.

Nel corso dell'esercizio, versandosi nell'ipotesi dell'art. 2482-bis c.c., il Collegio Sindacale ha invitato il Consiglio di Amministrazione a predisporre una relazione sulla situazione patrimoniale della società ed a convocare l'assemblea.

All'esito dell'esame della situazione patrimoniale 30/06/2011 ed in relazione alle osservazioni del Collegio Sindacale, il C.d.A. ha illustrato ai soci la necessità di ricapitalizzazione del patrimonio tant'è che il socio di riferimento ha conferito beni in natura in conto futuro aumento di capitale per € 7.678.702.

La nota integrativa che correda il bilancio evidenzia un risultato di esercizio, prima delle imposte di € 2.028.617. Quest'ultimo, dopo le imposte, si riduce ad € 264.238 derivante dalla somma algebrica tra imposte differite € 642.521 ed imposte anticipate di € 2.406.901, che

comprimono il risultato prima evidenziato. Il risultato economico positivo, ancora una volta è stato originato dalla somma algebrica dei consistenti valori che compongono i proventi e gli oneri straordinari di cui vi è contezza in nota integrativa.

Quanto all'aspetto patrimoniale, i crediti a breve (esclusione fatta per le imposte anticipate di € 1.237.700 che comunque sono collocate oltre i 12 mesi) ammontano ad € 1.277.659, cui si contrappongono debiti a breve per € 6.011.030, talché il rapporto di disponibilità (0,21) è fortemente al di sotto del punto di equilibrio, dato dall'uguaglianza delle entità contrapposte.

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

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

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

Per quanto attiene ai principi di valutazione, il Consiglio di Amministrazione ha adottato i seguenti criteri:

- le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al valore di acquisizione al netto del fondo di ammortamento, le cui quote risultano congrue in relazione all'utilizzo dei beni;
- le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto al netto degli ammortamenti, che anche in questo caso sono commisurati all'effettivo deperimento dei beni stessi;
- le partecipazioni iscritte si riferiscono ad imprese controllate ed altre imprese, sono state valutate in base al patrimonio netto siccome indicato in nota integrativa;
- tra le immobilizzazioni finanziarie, oltre alle partecipazioni descritte in nota, figurano crediti infruttiferi verso imprese controllate € 3.073.000;
- le giacenze finali costituite da immobili figurano, per la prima volta in questo bilancio, in € 12.544.476 (aree residenziali € 12.003.888,

agricole € 431.807, alberghiere € 108.782), oltre che per esigenza di uniformità ai principi contabili, per necessitata prospettazione di alienazione dei cespiti immobiliari esitabili sul mercato;

- i crediti sono valutati secondo il loro valore di presumibile realizzo e sono esposti al valore nominale, con l'evidenziazione diretta delle rettifiche per perdite prevedibili. Per quanto concerne l'esposizione delle imposte anticipate per € 1.237.700, va segnalato che non si tratta di crediti ad immediata esigibilità. Tale appostazione, che presuppone il requisito di ragionevole certezza sull'esistenza di redditi futuri, è stata indicata ed illustrata in nota integrativa come probabile effetto fiscale anticipato.
- i debiti sono iscritti in bilancio al valore nominale;
- il fondo per rischi ed oneri corrisponde al criterio di congruità in relazione allo stato del contenzioso in essere; va altresì considerato che, rispetto al precedente stanziamento di € 15.300.000, l'organo amministrativo ha ritenuto di ridurlo ad € 12.078.506 all'esito della sentenza di I grado, stornando la differenza di € 3.221.494 a sopravvenienza attiva, con considerevole effetto sul bilancio in termini di beneficio economico patrimoniale, salvo poi evidenziare il medesimo importo tra i conti d'ordine. Orbene, trattandosi di rischio potenziale, la collocazione in bilancio delle perdite derivanti dall'esito di una causa complessa ed incerta cui si riferisce il fondo, dipende dal grado di realizzazione e di avveramento dell'evento futuro e dalla possibilità di stimare l'ammontare delle perdite. Quanto al grado di realizzazione di avveramento dell'evento futuro, questo può essere classificato tra *probabile* e *possibile*. Allo stato, non vi sono elementi idonei per qualificarlo come *probabile*, non potendo ammettersi l'accadimento in base a motivi seri o attendibili ma non certi. L'evento quindi non può che qualificarsi come *possibile*, in quanto può accadere o verificarsi. Pertanto, la differenza stornata potrebbe rientrare nella possibilità dell'evento ed, in quanto tale, deve essere considerata ai fini dell'incidenza sul bilancio;
- i ratei e i risconti sono stati concordati con il Consiglio di

Amministrazione nel rispetto del criterio di competenza economico-temporale.

Per quanto riguarda i conti d'ordine di complessivi € 6.283.722, sono riferiti a fidejussioni bancarie rilasciate per € 3.062.225 come dettagliatamente indicato in nota integrativa, e per altri rischi per € 3.221.493, riferiti all'alea possibile portata dalla causa pendente in Corte d'Appello. L'importo complessivo per quanto inferiore al patrimonio netto, si configura piuttosto consistente considerata la struttura finanziaria del bilancio e la difficoltà di pronta realizzazione delle giacenze.

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

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

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

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

Per quanto sopra esposto, questo Collegio esprime parere favorevole all'approvazione del bilancio chiuso al 31/12/2011.



## **RELAZIONE DEI REVISORI**

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

Adempimenti dei Revisori con riguardo all'art. 2409-ter, I comma, I<sup>a</sup> parte c.c.:

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

Relazione dei Revisori e giudizio sul bilancio d'esercizio:

### *a) premessa introduttiva*

Il bilancio chiuso al 31/12/2011 è stato redatto in forma canonica secondo i criteri di redazione di cui all'art. 2423 c.c. e in osservanza dei principi di redazione del bilancio di cui all'art. 2423-bis c.c..

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

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

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

### *b) descrizione della revisione*

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2011 è stata svolta l'attività di vigilanza prevista dalla legge secondo i principi di comportamento indicati dal *Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili*. Il Consiglio di Amministrazione ha fornito le informazioni richieste e la documentazione relativa è stata acquisita agli atti; per quanto di competenza i Revisori hanno vigilato anche sull'adeguatezza della struttura organizzativa della società, del sistema di controllo interno, del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dal responsabile della funzione.

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

*c) giudizio sul bilancio*

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

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

*d) richiami di informativa*

I Revisori ribadiscono che il risultato della gestione caratteristica non consente alcuna copertura dei costi fissi e che lo squilibrio dell'indebitamento a breve rispetto ai corrispondenti crediti, produrrà degli oneri finanziari che incideranno in maniera considerevole anche sul risultato della gestione dei proventi e oneri finanziari, con inevitabile riflesso sul risultato economico finale.

Si pone, quindi, come necessità inderogabile l'alienazione programmata degli immobili che costituiscono le giacenze al 31/12/2011 al fine di ottenere il duplice effetto economico e finanziario, ovvero il perseguimento di un obiettivo finalizzato all'ottenimento di un risultato positivo della gestione caratteristica capace di originare fonte di autofinanziamento necessaria e sufficiente al pagamento ed alla riduzione dell'esposizione debitoria oltre che per affrontare adeguatamente eventuali esiti negativi anche potenziali e possibili portati dalla causa pendente.

*e) giudizio di coerenza*

La relazione sulla gestione appare coerente con il bilancio chiuso al 31/12/2011, contenendo le informazioni previste dall'art. 2428 c.c. ed è

sufficientemente rappresentativa della consistenza economico-finanziaria rappresentata dalla situazione patrimoniale e dal conto economico.

Venezia, 10 aprile 2012

***IL COLLEGIO SINDACALE***

*Il Presidente*

dott. Maurizio Zanessi

*I Sindici effettivi*

dott. Sergio Gionata Molteni

dott. Francesco Vian

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