

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 31/12/2012****Gli importi presenti sono espressi in euro**

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO		31/12/2012	31/12/2011
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI DOVUTI		0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI			
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
1) Immobilizzazioni immateriali		12.417	12.417
2) -Fondo ammort. immob. immateriali		(12.341)	(11.937)
I TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		76	480
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
1) Immobilizzazioni materiali		417	417
2) -Fondo ammort. immob. materiali		(417)	(417)
II TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		0	0
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		0	0
B TOTALE IMMOBILIZZAZIONI		76	480
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
I) RIMANENZE		1.849.099	4.017.542
II) CREDITI (Attivo circolante):			
1) Esigibili entro esercizio		7.517	65.992
2) Esigibili oltre esercizio		0	0
II TOTALE CREDITI (Attivo circolante)		7.517	65.992
III) ATTIVITA' FINANZIARIE (non immobilizz.)		0	0

IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE	9.262	347.564
C TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	1.865.878	4.431.098
D) RATEI E RISCONTI	68	330
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	1.866.022	4.431.908
STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	31/12/2012	31/12/2011
A) PATRIMONIO NETTO		
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	(56.635)	(82.185)
IX) Utile (perdita) dell' esercizio	22.190	25.550
A TOTALE PATRIMONIO NETTO	1.099.077	1.076.887
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	0	0
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	0	0
D) DEBITI		
1) Esigibili entro l'esercizio	765.778	3.354.438
2) Esigibili oltre l'esercizio	0	0
D TOTALE DEBITI	765.778	3.354.438
E) RATEI E RISCONTI	1.167	583
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	1.866.022	4.431.908
CONTI D'ORDINE	31/12/2012	31/12/2011
01) GARANZIE PRESTATE	0	0

02) ALTRI CONTI D' ORDINE - RISCHI - IMPEGNI		0	0
TOTALE CONTI D'ORDINE		0	0
CONTO ECONOMICO		31/12/2012	31/12/2011
A) VALORE DELLA PRODUZIONE (attività ordinaria)			
1) Ricavi vendite e prestazioni		2.430.000	1.296.000
2) Variaz.riman.di prod.in corso di lav.,semil.e fin.		(2.168.443)	(775.771)
3) Variaz.dei lavori in corso su ordinazione		0	0
4) Incrementi immobilizz. per lavori interni		0	0
5) Altri ricavi e proventi (attività ord.)			
a) Altri ricavi e proventi		0	679
b) Contributi c/esercizio		0	0
5 TOTALE Altri ricavi e proventi (attività ord.)		0	679
A TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (attività ordinaria)		261.557	520.908
B) COSTI DELLA PRODUZIONE (attività ordinaria)			
6) per materie prime suss.,di cons.e merci		404	0
7) per servizi		102.533	330.207
8) per godimento di beni di terzi		2.516	2.625
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
	10 TOTALE ammortamenti e svalutazioni	404	404
	11) variaz.riman.di: mat.prime,suss.di cons.e di merci	0	0
	12) accantonamento per rischi	0	0
	13) altri accantonamenti	0	0
	14) oneri diversi di gestione	14.884	17.047
	B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (attivita' ordinaria)	120.741	350.283
	A-B TOTALE DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DI PRODUZIONE	140.816	170.625
	C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
	15) Proventi da partecipazione in:		
	<i>a) imprese controllate</i>	0	0
	<i>b) imprese collegate</i>	0	0
	<i>c) altre imprese</i>	0	0
	15 TOTALE Proventi da partecipazione in	0	0
	16) Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)		
	<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>	178	1.248
	<i>d TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti</i>	178	1.248
	16 TOTALE Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)	178	1.248
	17) interessi (pass.) e oneri finanziari da:		
	<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>	93.899	121.614
	17 TOTALE interessi (pass.) e oneri finanziari	93.899	121.614
	17 bis Utile e Perdite su cambi	0	0
	15+16-17 +-17 bis TOTALE DIFFERENZA PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(93.721)	(120.366)
	D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
	18) Rivalutazione di attivita' finanziarie		
	<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
	18 TOTALE Rivalutazione di attivita' finanziarie	0	0
	19) Svalutazione delle attivita' finanziarie	0	0
	<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
	19 TOTALE Svalutazione delle attivita' finanziarie	0	0
	18-19 TOTALE RETTIFICHE DI VALORE ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0
	E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
	20) Proventi straordinari (extra attivita' ord.)		
	<i>a) Plusvalenze da alienazione imm.ni</i>	0	0
	<i>b) altri proventi straord. (non rientr. n. a)</i>	1	0

20 TOTALE Proventi straordinari (extra attivita' ord.)	1	0
21) Oneri straordinari (extra attivita' ord.)		
<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	0
21 TOTALE Oneri straordinari (extra attivita' ord.)	0	0
20-21 TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	1	0
A-B+C+D+E TOTALE RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	47.096	50.259
22) Imposte sul reddito dell' esercizio	24.906	24.709
<i>a) correnti</i>	11.412	11.586
<i>b) anticipate</i>	13.494	13.123
<i>c) differite</i>	0	0
26) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO	22.190	25.550

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 31/12/2012

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 rettifiche 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 rettifiche 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 sono valutate al valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato nel caso in cui lo stesso si riveli essere inferiore al costo di acquisto.

I titoli e le attività che non costituiscono attività finanziarie 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 31.12.2011.

ATER Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Venezia	Esercizio 31.12.2011 Stato Patrimoniale
Immobilizzazioni immateriali	293.543
Immobilizzazioni materiali	279.864.885
Immobilizzazioni finanziarie	3.788.880
Rimanenze	3.737.201
Crediti	8.634.102
Disponibilità liquide	3.115.412
Ratei e risconti attivi	18.929
Patrimonio netto	259.668.364
Fondi per rischi ed oneri	11.837.706
Trattamento Fine Rapporto	2.077.617
Debiti	25.846.142
Ratei e risconti passivi	23.123

ATER Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Venezia	Esercizio 31.12.2011 Conto Economico
Valore della Produzione	24.873.690
Costi della Produzione	20.705.247
Proventi ed oneri finanziari	-139.931
Proventi ed oneri straordinari	3.674.521
Imposte sul reddito	1.988.339
Utile d'esercizio	5.732.835

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 11.660, 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 681, 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	-11.937
Incrementi	404
Decrementi	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale	-12.341

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. Considerato l'attuale congiuntura che, ormai da un paio d'anni, interessa il settore immobiliare la società, ottenuta una perizia di stima, ha provveduto ad iscrivere in via prudenziale le rimanenze considerando il valore di mercato se inferiore al costo di acquisto. Si informa che il decremento del valore delle rimanenze per l'importo di Euro 2.075.571 è attribuibile alle alienazioni intervenute nel corso del 2012.

Codice Bilancio	C I
Descrizione	
Consistenza Iniziale	4.017.542
Incrementi	-
Decrementi	2.168.443
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale	1.849.099

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 De Gama e di n.12 alloggi in Santa Maria di Sala.

Alla data del 31.12.2012 la voce rimanenze era così composta:

Codice Bilancio	C I
Descrizione	
Immobili in Jesolo Loc.Cortellazzo, Via A .da Mosto	520.212
Area edificabile- Comune di Pramaggiore	110.772
Area edificabile - Comune di Ceggia (loc. Gainiga)	431.250
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	1.849.099

II. Crediti

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

- credito verso erario Iva per Euro 2.617;
- Regioni c/Irap per Euro 491;
- fornitori c/anticipi per Euro 4.404;
- crediti vs altri per Euro 5;

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	65.992
Incrementi	-
Decrementi	58.475
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale	7.517

Non vi sono crediti esigibili oltre l'esercizio.

IV. Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide ammontano ad Euro 9.262 e sono costituite da denaro in cassa per Euro 103 e da disponibilità monetarie presso istituti di credito per Euro 9.159.

Codice Bilancio	C IV
Descrizione	DISPONIBILITA' LIQUIDE
Consistenza iniziale	347.564
Incrementi	-
Decrementi	338.302
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale	9.262

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 su spese telefoniche.

Codice Bilancio	D
Descrizione	RATEI E RISCONTI
Consistenza iniziale	330
Incrementi	-
Decrementi	262
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale	68

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	31.12.2011	Incrementi	Decrementi	31.12.2012
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)		(25.550)	(56.635)
Utile (perdita) dell'esercizio	25.550	-	3.360	22.190
	1.076.887	-	(22.190)	1.099.077

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;

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

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

Altre riserve	
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 presso BNL per il finanziamento dei cantieri di Jesolo (lotto Via Da Mosto), e San Michele al Tagliamento (località Cesarolo), la cui scadenza è fissata al 31.12.2013, salvo ulteriore proroga. Tutte le aperture di credito in conto corrente erogate da BNL alla società sono assistite oltre che da ipoteca gravante sugli immobili anche da pegno costituito sulla somma di Euro 817.000 corrispondente al saldo attivo di conto corrente intestato ad ATER Venezia ed acceso presso BNL. Il pegno di ATER Venezia costituisce garanzia anche per il fido di cassa accordato da BNL alla società per l'importo di Euro 80.000.

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

- debiti vs banche per Euro 731.703;
- debiti vs fornitori per Euro 765;
- fornitori per fatture da ricevere per Euro 27.398;
- debiti vs erario c/IRES per Euro 485;
- debiti vs erario c/ritenute acconto per Euro 3.487;
- debiti vs enti previdenziali per Euro 1.620;
- debiti vs controllanti per Euro 320;

Codice Bilancio	D
Descrizione	Esigibili entro l'esercizio
Consistenza iniziale	3.354.438
Incrementi	-
Decrementi	2.588.660
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale	765.778

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	583
Incrementi	1.167
Decrementi	593
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale	1.167

CONTO ECONOMICO

A) Valore Della Produzione

Ricavi vendite e prestazioni

Tale voce iscritta in bilancio per Euro 2.430.000 rappresenta il corrispettivo derivante dalle vendite di n.12 unità immobiliari in Santa Maria di Sala e n.1 immobile in Jesolo, località Cortellazzo.

Variazione dei prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti

Tale voce iscritta in bilancio per l'importo di Euro 2.168.443 è relativa alle variazioni occorse nel corso dell'esercizio 2012 al valore delle aree edificabili e degli immobili ultimati.

B) Costi Della Produzione

Costi per servizi

Nella voce *Costi per servizi*, iscritta in bilancio per un importo di Euro 102.533 sono compresi tra gli altri:

- compensi amministratori per Euro 36.567 ;
- contributi Inps su compensi amministratori per Euro 4.188;
- rimborsi spese amministratori per Euro 190;
- consulenze e prestazioni professionali per Euro 11.204;
- indennità e rimborsi a sindaci per Euro 17.529;
- spese per servizi amministrativi per Euro 7.092;
- spese per prestazioni occasionali per Euro 7.744;
- spese condominiali per Euro 1.906;
- spese su depositi bancari per Euro 1.005;
- spese per assicurazioni per Euro 2.085;
- spese postali per Euro 329;
- spese telefoniche per Euro 293;
- spese cellulari per Euro 826;
- spese per servizi vari per Euro 11.568;

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 14.884 ed è così costituita:

- imposta di registro per Euro 516 ;
- imposta di bollo per Euro 799;
- imposta municipale sugli immobili per Euro 12.094;
- erogazioni liberali per Euro 200;
- sopravvenienze passive per Euro 340;
- diritti camerali per Euro 600;
- altri di importo non rilevante per Euro 335;

C) Proventi Ed Oneri Finanziari

I proventi finanziari ammontano ad Euro 178 e sono relativi agli interessi attivi maturati sui rapporti di conto corrente mentre gli oneri finanziari pari ad Euro 93.899 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.

Imposte sul reddito d'esercizio

Nell'esercizio chiuso al 31.12.2012 sono maturate imposte di competenza per complessivi Euro 24.906 di cui Euro 17.092 riferibili ad IRES ed Euro 7.814 relative ad IRAP. Le imposte di competenza vengono distinte in bilancio tra imposte correnti che ammontano ad Euro 11.412 di cui Euro 3.598 riferibili ad IRES ed Euro 7.814 riferibili ad IRAP, ed imposte anticipate pari ad Euro 13.494 riferibili esclusivamente ad IRES calcolata sull'utilizzo delle perdite fiscali conseguite negli esercizi precedenti.

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 oltre che l'utilizzo delle perdite fiscali.

Determinazione Irap corrente:

Descrizione	Valore imponibile	Aliquota	IRAP
Differenza tra valori e costi Della produzione	140.816	3,9%	5.491
Variazioni permanenti in aumento			
Ammortamenti indeducibili	34		
Imposte indeducibili	12.094		
Altri costi indeducibili	1.073		
Compensi amministratori	36.567		

Inps su compensi amm.ri	4.188		
Collaborazioni occasionali	7.744		
Totale variazioni permanenti in aumento	59.554	3,9%	2.323
Variazioni permanenti in diminuzione			
Sopravvenienze attive non tassate	-		-
Totale variazioni permanenti in diminuzione	-	3,9%	-
Variazioni temporanee in aumento	-		-
Variazioni temporanee in diminuzione	-		-
Reddito imponibile	200.370	3,9%	7.814
Ded.ex art.11, co.4-bis	---	3,9%	-
Base imponibile	200.370	3,9%	7.814

Determinazione dell'IRES corrente:

Descrizione	Valore imponibile	Aliquota	IRES
Risultato Prima delle imposte	47.096	27,5%	12.951
Variazioni permanenti in aumento			
Ammortamenti indeducibili	34		
Interessi n.ded.li ex art.96 TUIR	51.476		
Imposte indeducibili	12.094		
Altri costi indeducibili	521		
Totale variazioni permanenti in aumento	64.125	27,5%	17.634
Variazioni permanenti in diminuzione	-		-
Totale variazioni permanenti in diminuzione	-	27,5%	-
Variazioni temporanee in aumento	-		
Totale variazioni temporanee in aumento	-		
Variazioni temporanee in diminuzione			
Perdita fiscale es.precedenti nel limite dell'80% del reddito imp.le	(49.068)		(13.494)
Totale variazioni temporanee in diminuzione	(49.068)	27,5%	(13.494)
Reddito imponibile	62.153	27,5%	17.092

Le imposte anticipate sono state calcolate sulla perdita fiscale conseguita nella tabella sottostante si riportano composizione ed utilizzi effettuati relativamente a tale posta di bilancio, tenendo presente che a seguito della 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.

Perdita Fiscale	Anno conseguimento	Riportabilità perdita	Credito imposte anticipate	Utilizzo credito 2011	Utilizzo credito 2012	Residuo Credito Imposte anticipate
96.789	2010	illimitata	26.617	13.123	13.494	-

Altre informazioni

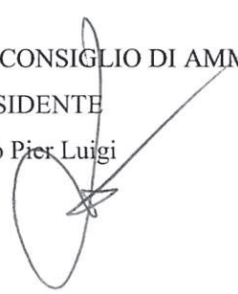
La società alla data del 31.12.2012 non ha personale alle proprie dipendenze.

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 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 chiusosi al 31.12.2012 di Residenza Veneziana S.r.l.

Dal bilancio d'esercizio della Vostra Società, si evidenzia un utile di esercizio di Euro 22.190 al netto di imposte per Euro 24.906, a fronte di un utile dell'esercizio precedente di Euro 25.550.

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:

Conto economico	31.12.2012	31.12.2011	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.430.000	1.296.000	1.134.000
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	(2.168.443)	(775.771)	(1.343.053)

A. Valore della Produzione	261.557	520.908	(209.732)
- Consumi di materie e materiali	404	-	404
- Variazione rim. M.p., suss., di consumo e merci	-	-	
- Prestazione di servizi	102.533	330.207	(227.674)
- Altri servizi	-	-	-
- Costi per godimento beni di terzi	2.516	2.625	(109)
Oneri e proventi diversi di gestione	14.884	17.047	(2.163)
Valore Aggiunto	141.220	171.029	(29.809)
- Stipendi e salari	-	-	-
- Oneri sociali	-	-	-
- TFR, di quiescenza e simili	-	-	-
- Altri costi	-	-	-
- Totale costi per il personale	-	-	-
Margine Operativo Lordo	141.220	171.029	(29.809)
- Ammortamento immob.immateriali	404	404	-
- Ammortamento immob.materiali	-	-	--
- Accantonamenti	-	-	-
- Svalutazioni	-	-	-
Totale ammortamenti, svalutazioni	404	404	-
Risultato Operativo	140.816	170.625	(29.809)
Risultato della gestione finanziaria	(93.721)	(120.366)	26.645
Risultato Ordinario	47.095	50.259	(3.164)
Risultato gestione straordinaria	1	-	1
Risultato prima delle imposte	47.096	50.259	(3.163)
Imposte correnti	11.412	11.586	(174)
Imposte differite attive (anticipate)	13.494	13.123	371
Saldo Imposte	24.906	24.709	197
Risultato netto	22.190	25.550	(3.360)

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

STATO PATRIMONIALE	31.12.2012	31.12.2011	Variazione
Immob.ni immateriali nette	76	480	(404)
Immob.ni materiali nette	-	-	-
Partecipazioni ed altre immob.ni	-	-	-
Capitale immobilizzato	76	480	(404)
Rimanenze di magazzino	1.849.099	4.017.542	(2.168.443)
Crediti vs clienti	-	-	-
Altri Crediti	7.517	65.992	(58.475)
Ratei e risconti attivi	68	330	(262)
Attività esercizio a breve termine	1.856.684	4.083.864	(2.227.180)
Debiti verso fornitori	28.483	85.534	(57.051)
Acconti	-	-	-
Debiti tributari e previdenziali	5.592	8.570	(2.978)
Altri debiti	-	28.693	(28.693)
Ratei e risconti passivi	1.167	583	584
Passività a breve termine	35.242	123.380	(88.138)
Capitale d'esercizio netto	1.821.518	3.960.484	(2.138.966)
Trattamento di fine rapporto	-	-	-
Altre passività a medio lungo termine	-	-	-
Passività a medio lungo termine	-	-	-
Capitale investito	1.821.518	3.960.480	(2.138.966)
Patrimonio netto	1.099.077	1.076.887	22.190
Posizione finanziaria a medio lungo termine	-	-	-
Posizione finanziaria netta a breve termine	(722.441)	(2.884.077)	3.606.518
Mezzi propri e indeb.finan.netto	376.636	(1.807.190)	2.183.826

In merito alla posizione finanziaria della società al 31.12.2012 si riporta quanto segue:

	31.12.2012	31.12.2011	Variazione
Depositi bancari	9.159	347.504	(338.346)
Denaro e valori in cassa	103	60	43
Disponibilità liquide	9.262	347.564	(338.302)
Debiti vs banche entro 12 ms	731.703	3.231.641	(2.499.938)
Debiti finanziari a breve termine	731.703	3.231.641	(2.499.938)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(722.441)	(2.884.077)	(2.161.636)
Crediti finanziari	-	-	
Debiti vs banche a medio lungo termine	-	-	
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	-	-	
Posizione Finanziaria netta	(722.441)	(2.884.077)	(2.161.636)

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.

		2012	2011
R.O.E.	Utile d'esercizio/Patrimonio netto	2,02%	2,04%

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.

		2012	2011
R.O.I.	Ris.op.gest.caratteristica/Totale attivo	7,51%	3,8%

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.

		2012	2011
R.O.S.	Ris.op.gest.caratteristica/Ricavi vendita	5,77%	13,17%

3. Investimenti

Nel corso dell'esercizio 2012 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

Non vi sono fatti di rilievo occorsi dopo la chiusura dell'esercizio.

8. Evoluzione prevedibile della gestione

Durante l'esercizio 2013 la società proseguirà nella fase di vendita degli immobili ultimati. Allo stato attuale non è prevista la realizzazione di nuovi cantieri e/o l'acquisto di nuove aree.

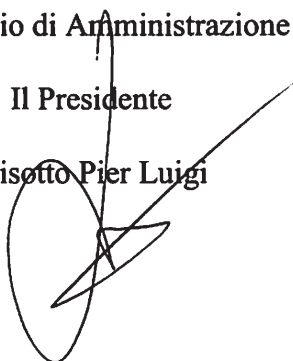
Signori Soci, Vi proponiamo di approvare la relazione sulla gestione, la nota integrativa ed il bilancio di esercizio 2012 e di destinare l'utile conseguito pari ad Euro 22.190 a copertura delle perdite conseguite negli esercizi precedenti.

Venezia, 8 marzo 2013

Per Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Parisotto Pier Luigi



**VERBALE DELLA RIUNIONE DEL COLLEGIO SINDACALE DI
RESIDENZA VENEZIANA S.r.l.**

Il giorno 19 marzo 2013, alle ore 10,00 presso la sede legale della società in Venezia Dorsoduro 3507 si è riunito il Collegio Sindacale della Società "Residenza Veneziana S.r.l." nelle persone dei signori Guido Iscra, Presidente, Crepaldi e Morelli, Sindaci Effettivi.

Il Collegio ha, quindi, espletato i compiti ed i controlli che la legge gli affida, quali risultano dal seguente verbale.

CONTROLLO DI LEGITTIMITA' E VIGILANZA (ex art.2403 C.C.)

Al Collegio viene consegnata copia della documentazione contabile al 31 dicembre 2012, al fine di consentire ai sindaci di effettuare le analisi richieste per la redazione della Relazione annuale al Bilancio 2012.

Copia del Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2012, della Nota integrativa abbreviata e della Relazione sulla Gestione sono stati consegnati nel corso del Consiglio di Amministrazione del 8 marzo 2013 che ha approvato i documenti suddetti; i membri dell'organo di revisione hanno potuto iniziare a delineare una propria individuale valutazione dei conti di consuntivo.

Dopo aver eseguito le opportune verifiche, riscontrato quanto richiesto, effettuato le analisi di rito, viene redatta la seguente Relazione annuale:

Ai Signori Soci della SOCIETA' RESIDENZA VENEZIANA S.r.l.

PARTE PRIMA

Relazione ai sensi dell'art. 14 D. Lgs. N. 39/2010

1. Abbiamo svolto la revisione legale dei conti del bilancio d'esercizio di **RESIDENZA VENEZIANA S.r.l.** CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2012. La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete all'organo amministrativo della società. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio d'esercizio e basato sulla revisione legale dei conti.

2. Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi per la revisione legale dei conti. In conformità ai detti principi, la revisione legale dei conti 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 legale dei conti è stato svolto in modo coerente con la

dimensione della società e con il suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base delle verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenute nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dal Consiglio di Amministrazione. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

3. A nostro giudizio, il sopramenzionato bilancio nel suo complesso è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, finanziaria ed il risultato economico di **Residenza Veneziana S.r.l.** per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, in conformità alle norme che disciplinano il bilancio d'esercizio.

4. La responsabilità della redazione della Relazione sulla gestione, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge, compete al Consiglio di Amministrazione di **Residenza Veneziana S.r.l.**

E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della Relazione sulla gestione del bilancio, come richiesto dall'art. 14, comma 2, del D.Lgs. N. 39/2010. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal Principio di revisione n. PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob.

A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di **Residenza Veneziana S.r.l.** chiuso al 31 dicembre 2012.

PARTE SECONDA

Relazione ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile

1. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 la nostra attività è stata ispirata alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili.
2. Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.
3. Nel corso dell'esercizio non sono pervenute al Collegio Sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 del Codice Civile.
4. Al Collegio Sindacale non sono pervenuti esposti.
5. Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio 2012, non ha rilasciato pareri ai sensi di legge.
6. Per l'attestazione che il Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 rappresenta in

modo corretto e veritiero la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della Vostra società, ai sensi dell'art. 14 D.Lgs. n. 39/2011 rimandiamo alla prima parte della nostra relazione.

7. Il Consiglio di Amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, quarto comma, del Codice Civile.
8. Lo **Stato Patrimoniale** evidenzia un risultato d'esercizio positivo di Euro 22.190,00.e si riassume nei seguenti valori:

Attività	Euro	1.866.022
Passività	Euro	766.945
Patrimonio netto (escluso utile esercizio)	Euro	1.076.887
Utile dell'esercizio	Euro	22.190
Conti,impegni,rischi e altri conti d'ordine	Euro	00

Il **Conto Economico** presenta, in sintesi, i seguenti valori:

A. Valore della produzione	Euro	261.557
B. Costi della produzione	Euro	(120.741)
Differenza A – B	Euro	140.816
C. Proventi ed oneri finanziari	Euro	(93.721)
D. Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	0
E. Proventi ed oneri straordinari	Euro	1
Risultato prima delle imposte	Euro	47.096
Imposte sul reddito	Euro	24.906
Utile dell'esercizio	Euro	22.190

9. Dalla attività di vigilanza e controllo non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione.

Per quanto attiene alla proposta di destinazione dell'utile di esercizio, il Collegio Sindacale ne ha verificato la concordanza con le previsioni statutarie e legislative e si dichiara concorde con l'indicazione formulata dal Consiglio di Amministrazione.

Tutto ciò esposto,

il Collegio Sindacale, non rilevando motivi ostativi, esprime PARERE FAVOREVOLE all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2012, così come predisposto dal Consiglio di Amministrazione.

La documentazione prodotta e consegnata al Collegio, i fogli di lavoro e gli atti documentali, vengono archiviati a cura del Presidente del Collegio stesso.

La riunione ha termine alle ore 11.00

Il Collegio Sindacale

f. to Iscra Guido
f. to Crepaldi Mirco
f. to Morelli Giorgio